

平成18年度 大規模駐留軍用地跡地等利用推進費
沖縄県知事公室基地対策課委託調査

駐留軍用地跡地利用に伴う経済波及効果等 検討調査報告書 (概要版)

平成19年3月

共同企業体

株式会社 野村総合研究所 (代表企業)

株式会社 都市科学政策研究所

はじめに

沖縄県においては、昭和 36 年からこれまでに約 12,000ha 近い駐留軍用地が返還され、都市開発、農地開発、リゾート開発などの様々な跡地利用がなされてきた。このことは、沖縄県の市街地形成や人口集積、産業活動等の面で大きな影響を及ぼしてきたと推測される。

今後、米軍再編合意に基づき、普天間飛行場を始めとする嘉手納飛行場より南の駐留軍用地が大規模に返還される見通しとなっており、その利用のあり方が県経済社会へより大きな影響を与えていくと予想される。

以上を踏まえて本調査は、これまでに返還された駐留軍用地を対象にその返還及び跡地利用に伴う経済的な影響等をプラス・マイナスの両面から把握・分析するとともに、返還予定の駐留軍用地に起因する経済的効果について一定の仮定の下に推計し、県の振興発展に寄与する今後の基地跡地利用の方向等についての検討に資することを目的として、実施したものである。

．既返還駐留軍用地の跡地利用に伴う地域経済への影響の検証

1．返還された駐留軍用地の跡地利用の実態把握

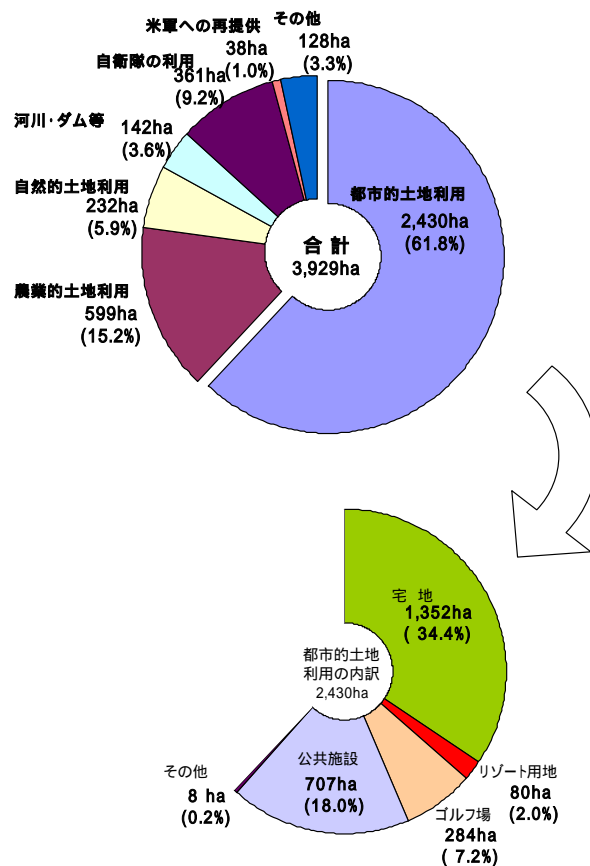
1) 中南部圏における駐留軍用地跡地の土地利用の状況

平成 17 年 3 月 31 日現在、中南部圏の駐留軍用地跡地は、3,929ha となっており、沖縄県全体の駐留軍用地跡地 11,933ha の 32.9% を占めている。

現在の駐留軍用地跡地の土地利用を概観すると、宅地、公共施設用地等の「都市的土地利用」が 62%、「農業的土地利用」が 15%、「自衛隊利用」が 9%、「自然的土地利用」が 6% となっている。また、駐留軍用地跡地面積の大きな市町村で跡地の土地利用をみると、那覇市や沖縄市では、都市的土地利用の割合が特に高い。

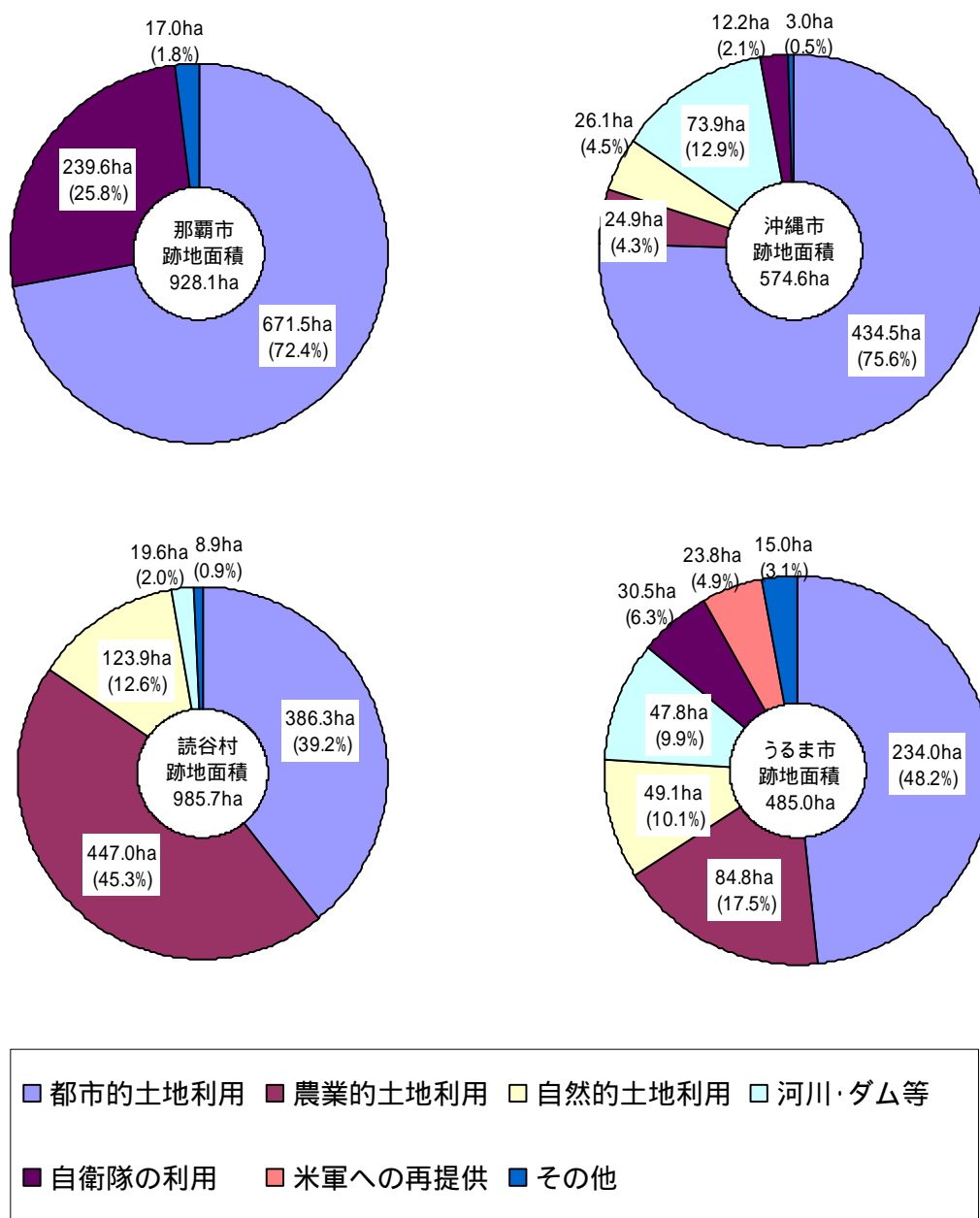
こうしたことから、駐留軍用地跡地と中南部圏における都市化（市街化）が密接に関わっていることが示唆される。

図表 1 中南部圏における駐留軍用地跡地の土地利用の概況



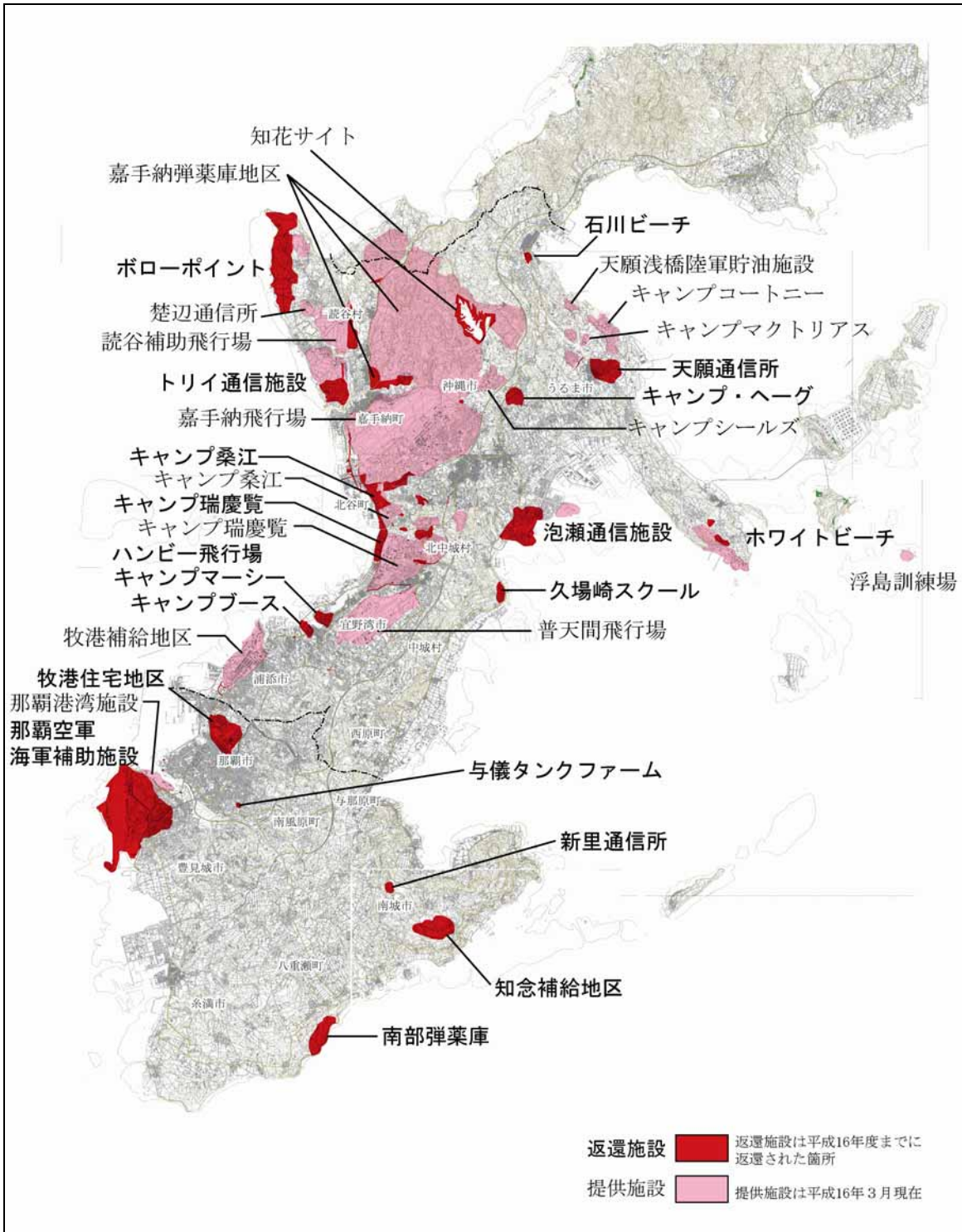
(出所)「市町村別返還軍用地の跡地利用実態調査資料」(沖縄県)をもとに作成

図表2 中南部圏における駐留軍用地跡地面積の大きい主な市町村の跡地利用の概況



(出所) 同前

図表3 中南部圏における駐留軍用地跡地の位置図



(出所)「駐留軍用地の今・昔」(沖縄県 平成8年3月)
 「返還跡地利用実態調査」(沖縄県 平成16年3月)より作成

2) 中南部圏における駐留軍用地跡地利用と市街化等との関係

駐留軍用地跡地利用と中南部圏における市街化の関係を、歴史的変遷の中でみると次の点が明らかとなる。

昭和 20 年以降の中南部圏の都市形成は、「コザ市及び那覇市の成長」、「沿道市街地の形成」、「那覇市への一極集中化」、「都市活動の広域化」の 4 つの時期を経て進んできた。

昭和 20 年～30 年代前半：2 つの都市拠点コザ市及び那覇市の成長

戦後の占領下及び基地建設の過程において、かつての集落地域が接收され、嘉手納基地を核とした基地前都市コザ市が形成された。この後交通拠点として旧那覇市が復興した。

昭和 30 年代後半～47 年：那覇市の成長と沿道市街地の形成

那覇市・コザ市を拠点として、旧軍道 1 号線沿いに基地関連機能が立地したことから、浦添市、宜野湾市、嘉手納町等の沿道に市街地が形成された。

昭和 47 年～56 年：那覇市への一極集中と膨張

復帰後、基地経済力が低下する一方、島外交通の要衝那覇市に行政・金融・サービス等の都市機能が集積したため、人口は同市へ集中し続け市街地が外延化した。那覇市から浦添市へ国道沿いに市街地が連担するとともに、近郊市街地の膨張が続いた。昭和 50 年以降、比較的規模の大きな軍用地の返還と跡地整備が始まる。

昭和 57 年～平成 17 年：都市活動の広域化と中南部都市軸の成長

情報・サービス関連の新都市機能が浦添市や宜野湾市に立地し、駐留軍用地跡地の土地区画整理事業地内への人口定着が進んだことなどから、国道 58 号沿いに那覇市から北谷町まで市街地が連担する一方、国道 330 号及び連結する県道沿いの具志川市から北谷町にかけて市街地が連担した。また、那覇市の市街地膨張は、豊見城市、南風原町の周辺地域を飲み込み、国道 329 号沿いに与那原町、西原町まで至っている。

しかし一方で、中南部圏全体が市街地の連担構造を形成していく中で、米軍基地による市街地の分断（土地利用上の非効率性）が一部で顕在化している。

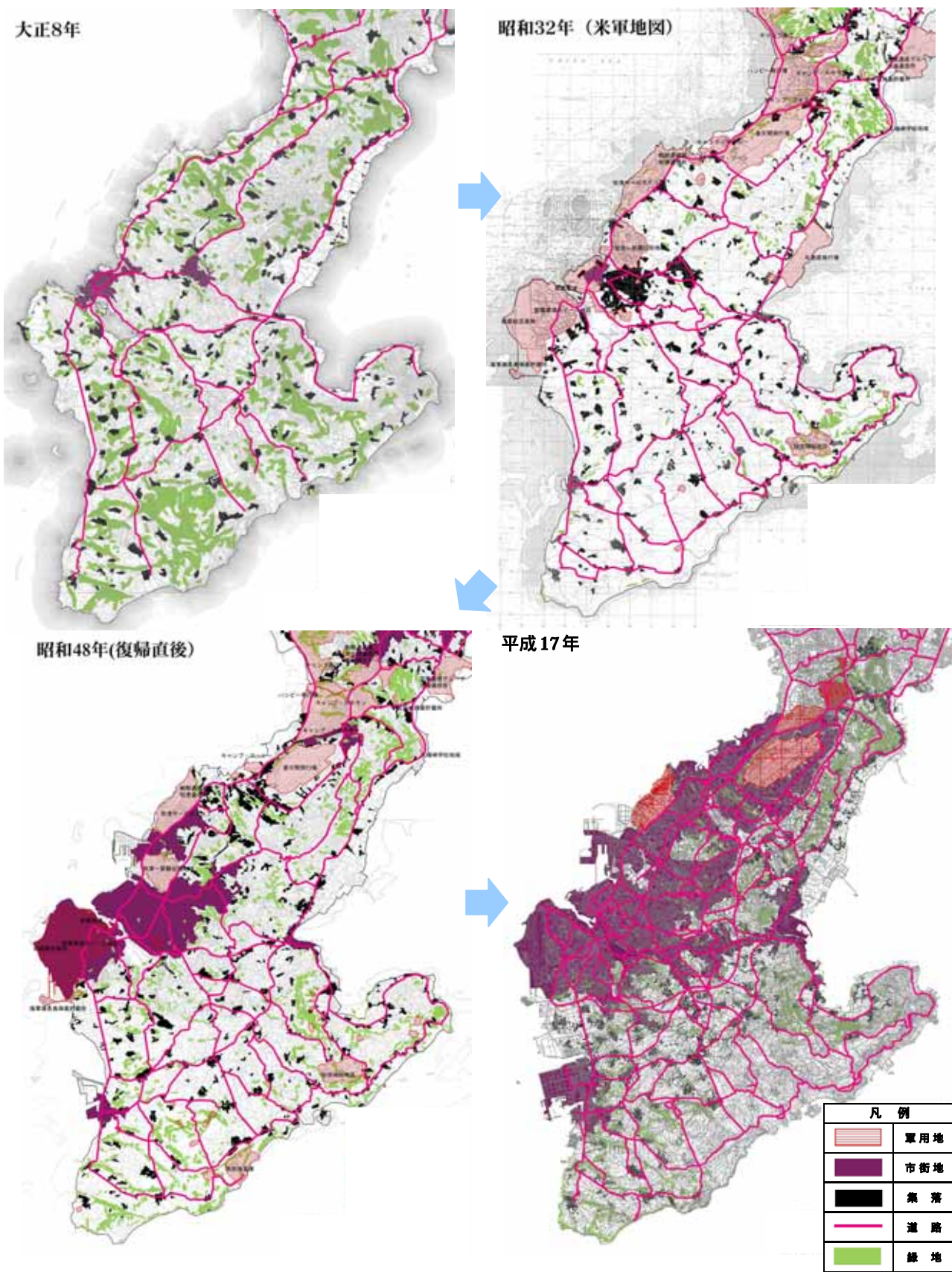
このように、中南部圏では、昭和 20～50 年頃までは基地の存在が周辺への機能立地や都市化を促してきた。一方昭和 57 年頃以降は、駐留軍用地跡地利用による人口定着が市街地の形成に寄与してきたといえる。

図表 4 中南部圏の跡地で実施された主な土地区画整理事業

土地区画整理事業地区名	面積 (ha)	事業開始年	所在市町村
泡瀬地区	77	S51	沖縄市
天願地区	98	S55	うるま市
真志喜地区	47	S56	宜野湾市
小禄金城地区	109	S58	那覇市
北前地区	43	S59	北谷町
比屋根地区	87	S61	沖縄市
那覇新都心地区	214	H4	那覇市

(出所) 沖縄県の土地区画整理 2002

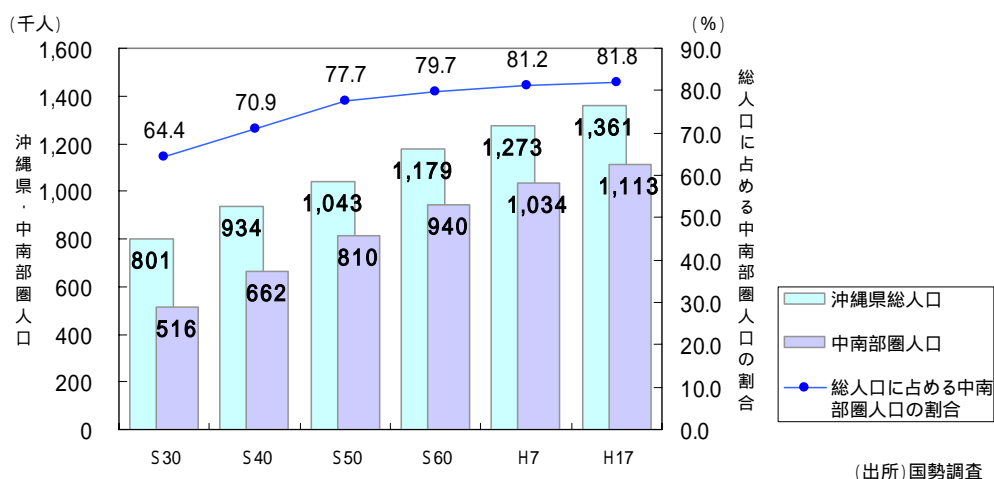
図表5 中南部圏の市街化の変遷



(出所) 沖縄県都市計画課

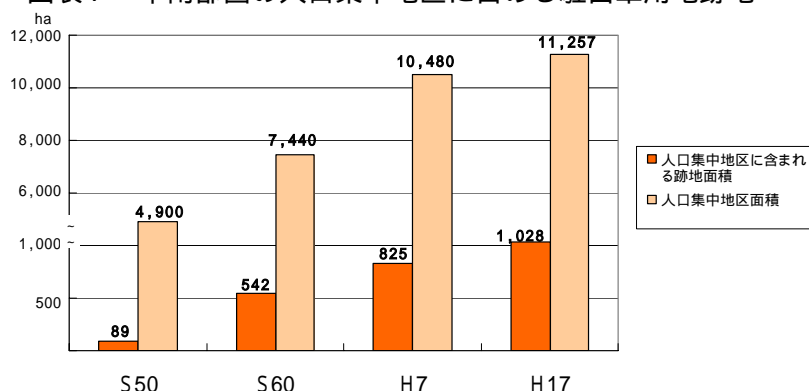
以上のような都市化（市街化）の進展とともに、中南部圏人口は、昭和 30 年以降一貫して増加してきた。特に、昭和 50 年までの中南部圏の人口増加率は、県全体をかなり上回る状況になっており、中南部圏へ人口集中の進んだことがわかる。昭和 50 年以降においても、増加率は低下しているものの年間 1 万人程度の人口増加が続いてきた。

図表 6 沖縄県及び中南部圏の人口推移



昭和 50 年以降の動きをさらに詳しくみると、市街地を示す「人口集中地区(DID)」(注 1) 及び DID 内の駐留軍用地跡地面積はともに拡大し、DID 内の駐留軍用地跡地面積の割合も大きくなっている。なお、平成 17 年現在で中南部圏の DID 内の駐留軍用地跡地は 1,028ha、同地域の DID 面積 11,257ha の 9.1%を占めるに至っている。

図表 7 中南部圏の人口集中地区に占める駐留軍用地跡地



	S50	S60	H7	H17
人口集中地区(DID)面積(C)	4,900	7,440	10,480	11,257
人口集中地区に含まれる跡地面積(D)	89	542	825	1,028
跡地面積割合 D/C	1.8	7.3	7.9	9.1

単位:ha、%

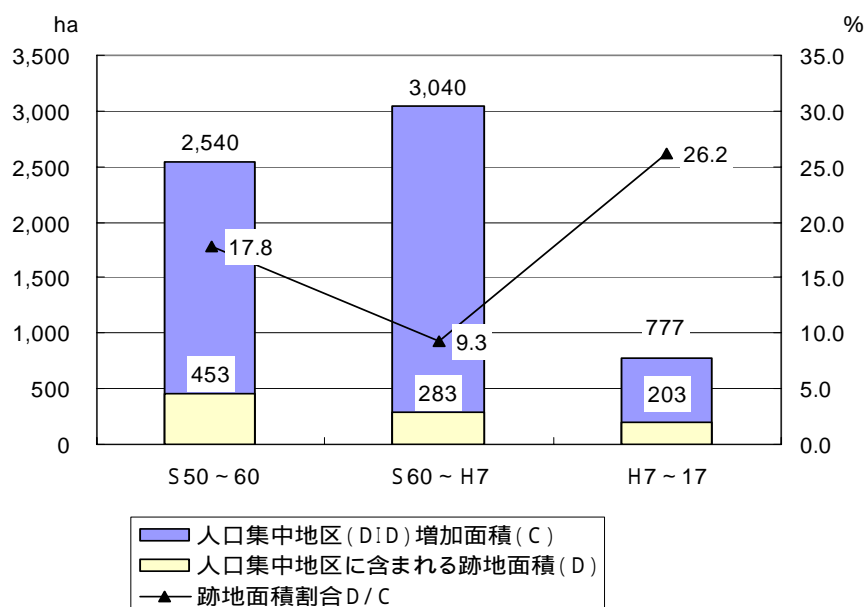
(出所) 「駐留軍用地跡地利用実態調査」(沖縄総合事務局)、各年の国勢調査の人口集中地区境界図をもとに、(株)野村総合研究所・(株)都市科学政策研究所共同企業体が作成

(注 1) 人口集中地区(DID: Densely Inhabited District)とは、市区町村の境界内において人口密度の高い(約 4,000 人/k²以上の)国勢調査区が集合している地域でかつ、人口 5,000 人以上を数える地域のことをいう。

一方で、平成 7 年以降 DID 面積の拡大幅は縮小する傾向にあり、人口集積に伴う市街化の拡大が落ち着きを見せ始めている。このように、直近の 10 年間は DID の拡大が鈍化する中で、駐留軍用地跡地（那覇新都心等の新市街地）での人口集積が相対的に進んでいる。このことは、人口集積の受け皿として、駐留軍用地跡地の役割が大きくなっていることを示している（下図表参照）。

本県の人口は、近年微増傾向で推移し、今後増加幅はさらに縮小すると予測されており、人口増による市街化の圧力は、縮小していくと推測される。そうした中で今後、中南部圏で見込まれる 1,000ha 規模の駐留軍用地の返還は、駐留軍用地跡地の中の立地条件がよい一部地域に人口集中が進み、全体として低密度な市街地を形成する一方で、既成市街地の人口減に伴う空洞化など中南部圏に大きな影響を与えていくと予想される。したがって今後は、駐留軍用地跡地と既成市街地との市街化のバランスに配慮した都市づくりを検討していくことが求められる。

図表 8 各 10 年間の人口集中地区面積の拡大とそれに占める駐留軍用地跡地面積の推移



(出所) 同前

2. 駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果の枠組み整理

前述のように中南部圏における駐留軍用地跡地は、その利用を通して同地域の都市化(市街化)に貢献してきた。一方で駐留軍用地跡地利用は、経済的側面で大きな効果を生み出す。ここでは、跡地利用の経済効果について検証していくこととする。

中南部圏の主な駐留軍用地跡地利用は土地区画整理事業によって行われてきた。したがって、土地区画整理事業の経済効果の考え方と事例を参考に、沖縄の駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果把握の枠組みを示すと以下のとおりである。

ここでいう「経済効果」とは、モノ、サービス、空間等を提供した結果、影響する範囲の中で動いたお金(経済価値)を金額換算であらわしたものである。駐留軍用地跡地利用による経済効果を捉える際の効果発生源は、お金の需給の源泉となる事業者・個人等による活動(投資、販売、生産、消費等)である。また、効果の発生・集中する空間(お金が生み出される/お金が集まる)は、駐留軍用地跡地及び現駐留軍用地となる。

経済効果は、「直接経済効果」と「経済波及効果」に分けることができる。「直接経済効果」とは、消費や投資などにより、事業者等に支払われる支出(需要額)が発生することをいう。また、「経済波及効果」は、商品やサービス等への需要発生額を源泉として、経済的取引の連鎖により他の商品・サービスへの需要が波及し様々な産業の生産が誘発されること、またそれによって所得や雇用が誘発されることをいう。

直接経済効果は、「整備経済効果」と「活動経済効果」に分かれる。「整備経済効果」は、主に駐留軍用地跡地や現駐留軍用地の施設・基盤の整備(投資)によって発生する直接経済効果のことをいう。「活動経済効果」は、跡地での商業・サービスの販売活動、現基地の軍活動によって発生する直接経済効果のことをいう。

駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果を捉えるにあたって重要なことは、「プラス」と「マイナス」の両方の効果が発生するという点である。「プラスの効果」とは、跡地の開発・利用に伴って発生(獲得)する発生需要額、及びそれに伴う経済波及効果額の合計のことである。「マイナスの効果」とは、基地が移転することによって逸失する基地関連所得(地代収入等)や基地関連消費支出(軍人軍属・家族消費等)の発生需要額、及びそれに伴う経済波及効果額の合計のことである。

従来県では、基地関連収入が県経済に与える影響を示す場合には、同収入のうち軍関係受取として軍雇用者所得、軍用地料及び米軍等への財・サービスの提供の合計額を捉えている。ここではマイナスの経済効果を広く算定するにあたり、上記に基地整備費(注1)及び基地交付金等(注2)を加えた。

(注1) 基地周辺整備費、特定施設整備費

(注2) 助成交付金、調整交付金、財産運用収入

以上のような経済効果の把握に加えて、本調査では行政（国、県、市）の駐留軍用地跡地整備に伴う財政支出と、跡地利用により発生する税収（財政収入）のバランスについて簡易的な分析を行う。なお、財政支出については、地区整備（土地区画整理事業、基盤整備、公共施設建設）に伴う支出に限定し、住民サービス及び施設維持管理にともなう支出は考慮しないこととする。

図表9 駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果把握の枠組み

			軍用地跡地利用の経済効果	
			プラスの経済効果 (跡地利用に伴う)	マイナスの経済効果 (基地移転に伴う)
直接 経済 効果	整備経済効果	地区内整備	基盤整備費 施設建設費 (公共施設、民間施設)	基地施設の整備費(注1)
		周辺整備	周辺基盤整備費	基地周辺整備事業費(注1)
	活動経済効果	商業活動	最終需要額(売上高)	基地関連所得 (地代収入、所得等) 基地関連消費支出 (軍人軍属・家族消費等) 基地関連市町村収入 (基地交付金等)
		サービス活動	最終需要額(販売額)	
		生産活動	最終需要額(生産額)	
		家計活動	世帯消費支出額(注2)	
	経済 波及 効果	整備による経済波及効果 (1次効果+2次効果)		整備経済効果に伴う； 生産・所得誘発額、雇用 誘発数、税収増額
活動による経済波及効果 (1次効果+2次効果)		活動経済効果に伴う； 生産・所得誘発額、雇用 誘発数、税収増額	活動経済効果に伴う； 生産・所得誘発額、雇用 誘発数、税収増額	

(注1) 定常的に発生する施設維持・更新に関連する費用は、活動経済効果に含める。

(注2) 世帯消費支出額は、商業、サービス、生産活動の最終需要額と重複する部分が多いと推測されるため、効果測定の対象から除く。

3. 駐留軍用地跡地利用の代表事例分析による経済的影響の検証

以上のような経済効果測定の枠組みをもとに、代表的な駐留軍用地跡地利用事例における経済的な影響効果について詳細に検証を試みた。事例としては、中南部圏における過去の駐留軍用地跡地利用事例の中から、比較的規模が大きく商業活動等の面で地域への効果が大きいと考えられる次の3地区（いずれも土地区画整理事業地区）を選定した。

「那覇新都心地区」

「小禄金城地区」

「北谷町桑江地区 + 北前地区」

（注）北谷町桑江地区は美浜アメリカンビレッジの一部、北前地区はハンピータウンが該当する。

これらの土地区画整理事業地区の概要は、次図表のとおりである。

図表 10 調査対象土地区画整理事業地区の概要

土地区画整理事業地区	概 要
那覇新都心地区	事業名称：那覇広域都市計画事業 那覇新都心土地区画整理事業 施行者：地域振興整備公団 施行面積：約 214.0ha 事業施行期間：平成 4 年 9 月 28 日～平成 22 年 3 月 31 日 事業費：約 508.4 億円（平成 16 年度まで） 計画人口・戸数：約 21,000 人、約 5,800 戸
小禄金城地区	事業名称：那覇広域都市計画事業 小禄金城土地区画整理事業 施行者：那覇市 施行面積：約 108.8ha 事業施行期間：昭和 58 年 8 月 11 日～平成 18 年 3 月 31 日 事業費：約 165.6 億円 計画人口：約 13,000 人
北谷町桑江地区	事業名称：コザ広域都市計画事業 北谷町桑江土地区画整理事業 施行者：北谷町桑江土地区画整理組合 施行面積：約 22.9ha 事業施行期間：昭和 60 年 11 月 19 日～平成 7 年 3 月 31 日 事業費：約 23.7 億円 計画人口：約 1,800 人
北前地区	事業名称：コザ広域都市計画事業 北前土地区画整理事業 施行者：北谷町 施行面積：約 42.5ha 事業施行期間：昭和 59 年 3 月 22 日～平成 2 年 3 月 31 日 事業費：約 24.8 億円 計画人口・戸数：約 3,800 人、約 970 戸

（出所）各土地区画整理事業の事業計画書をもとに作成

3 地区の跡地利用代表事例の経済的影響の検証結果をまとめると、以下のとおりとなる。

1) 那覇新都心地区の経済的影響の検証

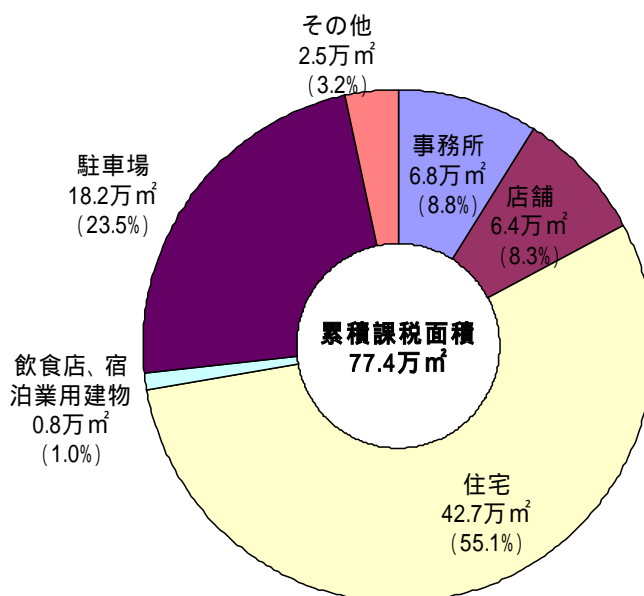
(1) プラスの経済効果

米軍の「牧港住宅地区」は昭和 62 年に全面返還された後、平成 4 年より土地区画整理事業が施行され、那覇新都心地区(214ha)として生まれ変わった。

土地区画整理事業の投資額は平成 16 年度までで 508 億円である。それに、公共施設建設費 541 億円(用地費除く)、民間施設建設費 1,032 億円、その他基盤整備事業費 83 億円等が加わり、総投資額は 2,164 億円に達する。

こうした大きな投資により、平成 12 年ごろから急速に住宅、商業・業務施設、公共施設等の立地が進み、平成 17 年末の民間施設ベースで共同住宅 21.9 万㎡(70 ㎡/戸換算で 3,129 戸)、戸建住宅 20.8 万㎡(100 ㎡/戸換算で 2,080 戸)、事務所 6.8 万㎡、店舗 6.4 万㎡(203 事業所：平成 13 年時点)などが集積するに至っている。

図表 11 那覇新都心地区民間施設の用途別累積課税面積(平成 12~17 年末)



(出所)「平成 12~18 年新都心地区における新築の累積課税面積」那覇市資産税課、より作成

土地区画整理事業の施行地区内人口は、事業開始時点では約 1,010 人であったものが、平成 18 年 3 月現在では 14,873 人（那覇市人口の 4.8%）と 15 倍に増加した。また、世帯で見ると同年現在で 6,391 世帯が生活を営んでいる。地区内の商業・サービス活動も平成 12 年以降活発化しており、平成 14 年（一部、平成 13 年の数値を利用）で年間 608 億円（“パレットくもじ”の年間売上高の 3 倍）の販売額を生み出すまでになっている。

（参考）パレットくもじ年間売上額（平成 11 年）：約 186.0 億円

那覇OPA年間売上額（平成 11 年）：約 28.5 億円 「ショッピングセンター名鑑 2001」より

図表 12 那覇新都心地区内の人口・雇用・年間販売額

活動指標		単位	年次
商業活動	卸・小売商店数	72	店 H14
	卸・小売店従業者数	948	人 H14
	卸・小売店年間販売額	213.7	億円/年 H14
	飲食店数	-	店 H14
	飲食店従業者数	517	人 H14
	飲食店年間販売額	96.3	億円/年 H14
サービス活動	サービス業事業所数	68	事業所 H13
	サービス業従業者数	1,359	人 H13
	サービス業年間売上高	298.2	億円/年 H13
合計（商業・サービス売上高）		608.2	億円/年
生産活動	製造業事業所数	3	事業所 H13
	製造業従業者数	19	人 H13
家計活動	地区内人口	14,873	人 H18
	地区内世帯数	6,391	世帯 H18

（出所）「平成 14 年商業統計」、「平成 13 年事業所統計」、「住民基本台帳」より作成

以上の地区整備及び地区内経済活動によりもたらされるプラスの経済波及効果は、以下に示すとおりである。年額（年平均）で見ると、地区整備による効果より、商業サービス等の活動による効果の方が大きいことがわかる。

整備による波及効果（年額）：

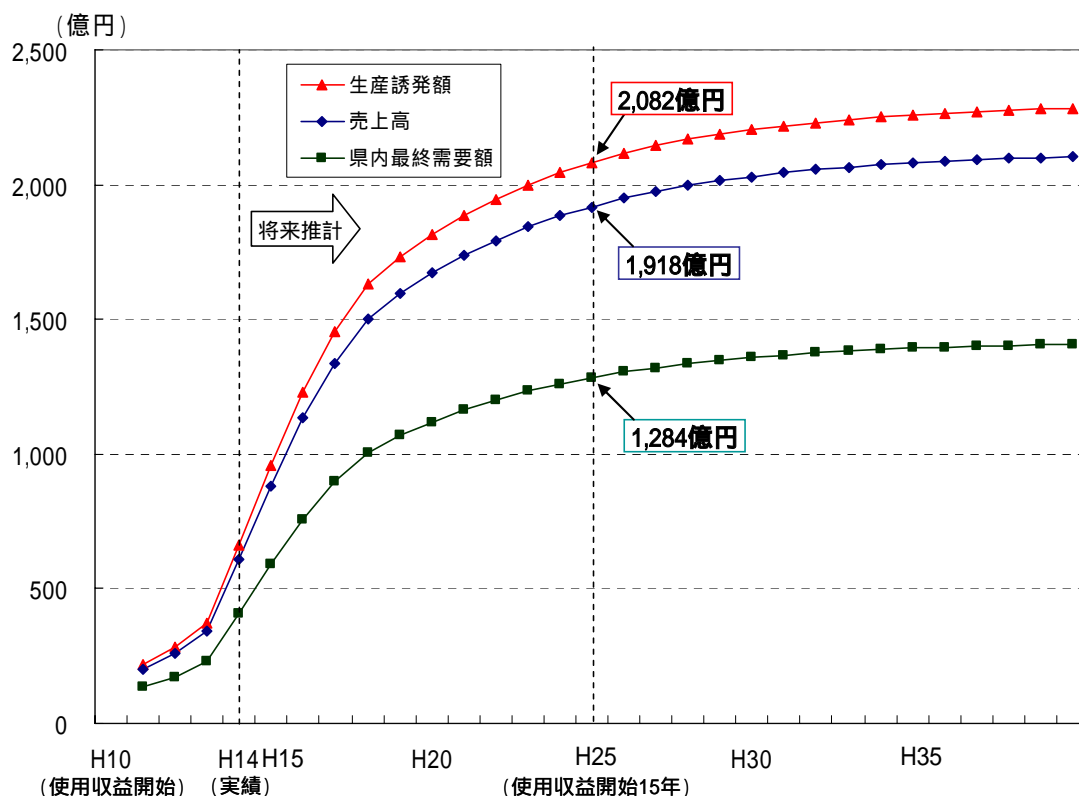
生産誘発額 213.8 億円、所得誘発額 68.9 億円、税収増額 16.5 億円

活動による波及効果（年額）：

生産誘発額 660.4 億円、所得誘発額 182.0 億円、税収増額 96.6 億円

また、那覇新都心地区の商業・サービス業の売上高、及びそこから生じる県内最終需要額、生産誘発額の長期推移を推計すると以下ようになる。使用収益開始後 15 年目（平成 25 年）における、地区内に立地する商業・サービス業の経済活動規模は、売上高 1,918 億円/年、県内最終需要額 1,284 億円/年、生産誘発額 2,082 億円/年にまで拡大すると推計され、いずれも平成 14 年時の 3 倍程度にまで拡大することとなる。

図表 13 那覇新都心地区の活動による経済波及効果の長期推移推計



(注) 平成 14 年以外の年の生産誘発額、売上高、県内最終需要額は、平成 14 年の値(実績値)を基準に、各年の人口の対平成 14 年比を元に推計(人口の対計画人口比率をビルトアップ率と見立てている)。人口の値の出所・推計方法は下記のとおり

- ・平成 11: 本調査地価モデル部分における推計結果
- ・平成 12~平成 18: 実績(住民基本台帳)。この期間の 1 年あたり平均ビルトアップ率は 14.6%
- ・平成 19 以降: 平成 12~平成 18 年の実績に合わせ、ビルトアップ率 14.6%として推計

(2) マイナスの経済効果

米軍「牧港住宅地区」の返還前には、直接経済効果として基地関連所得(地代収入、軍雇用者所得)、基地関連消費支出(米軍等への財サービスの提供)、基地関連市町村収入(財政交付金等)が発生していた。それらの総額は年間 51.5 億円程度であったと推計される。また、それらが生み出していた経済波及効果は、生産誘発額 54.8 億円/年、所得誘発額 16.8 億円/年、税収額 6.2 億円/年と推計される。

以上の効果が「牧港住宅地区」の返還によって失われたことになる。

(3) プラス/マイナスの経済効果の比較

上記のプラスの効果は、マイナスの効果をかなり上回っている。例えば、プラスの生産誘発額は 874.2 億円(整備+活動)であるのに対して、マイナスの生産誘発額は約 16 分の 1 の 54.8 億円にとどまる。こうしたことから、地域経済的観点からみると、那覇新都心地区の開発は県経済に大きなプラスとなってきたと判断される。

ただし、経済効果をネットの増分（新規に発生する県外からのカネの流れ）の視点からみると、マイナスの効果で失われる直接経済効果分（地代収入等）はほぼ全額がネット増分となるが、プラスの効果として計測される直接経済効果分（地区内の商業・サービスの売上額等）は県内他地域からの移転部分などが含まれるため、全てがネット増分にはならない点に留意する必要がある。

図表 14 那覇新都心地区における経済効果のまとめ

		プラスの効果			マイナスの効果		
		経済効果項目	累積額 (注1) (億円)	1年あたり (注2) (億円/年)	経済効果項目	1年あたり (億円/年)	
直接 経済 効果	整備経済効果	士地区画整理事業費	508.4	29.9	基地整備費	2.9	
		その他基盤整備事業費	83.2	4.9			
		公共施設建設費	540.7	31.8			
		民間施設建設費	1,032.2	60.7			
	活動経済効果	卸・小売売上高	18,024.9	213.6	基地関連所得(日本人)	29.2	
飲食店売上高	96.3	基地関連消費支出		15.8			
サービス業売上高	298.2	基地関連市町村収入 (市町村一般財源分)		3.6			
直接経済効果合計			20,189.4	735.4	直接経済効果合計	51.5	
経済 波及 効果	整備による経済波及効果 (1次効果+2次効果)	県内最終需要額	2,147.1	126.3			
		生産誘発額	3,634.7	213.8			
		所得誘発額	1,171.8	68.9			
		税収増	市税	101.9		6.0	
			県税	45.5		2.7	
	国税		133.4	7.8			
	活動による経済波及効果 (1次効果+2次効果)	県内最終需要額	12,524.2	407.1			
		生産誘発額	20,314.4	660.4			
		所得誘発額	5,597.4	182.0			
		税収増	市税	893.0		29.0	
			県税	365.9		11.9	
国税			1,712.2	55.7			
生産誘発額計			23,949.1	874.2	県内最終需要額	33.3	
					生産誘発額	54.8	
					所得誘発額	16.8	
					税収増	市税	1.6
						県税	0.9
						国税	3.6

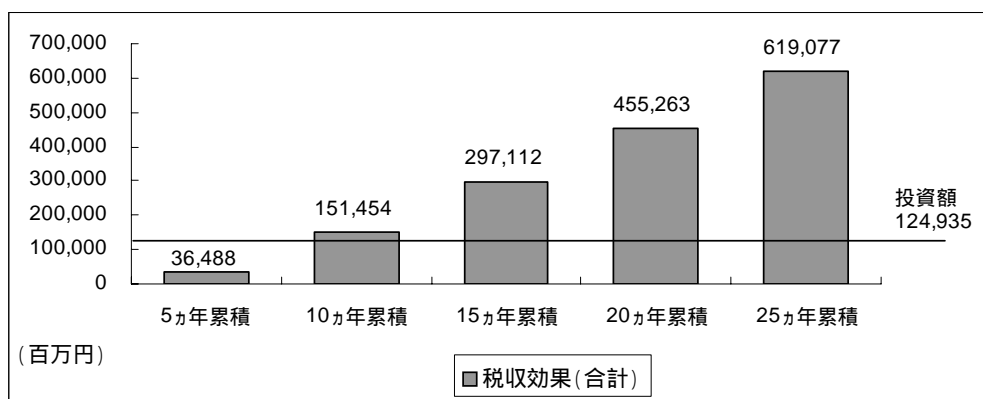
(注1) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については過去の累積額を記載
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については使用収益開始後15ヵ年(平成11~平成25)の累積額を記載

(注2) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については区画整理事業の工事開始年(平成元)~現在(平成17)の年数(17年間)で割り、年額換算
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については直近の実績額(平成14)に基づく

(4) 財政的なバランス

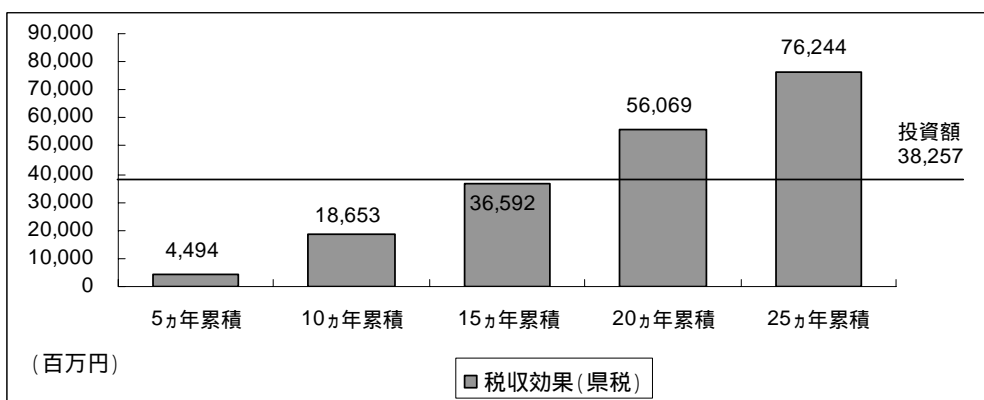
那覇新都心地区における土地区画整理事業や公共施設建設等は、国・沖縄県・那覇市に大きな財政支出を発生させてきた。一方で、区画整理事業の進捗と地区の概成化により経済活動が活発になり、法人税、所得税、県民税、市民税、固定資産税等の財政収入が発生している。区画整理事業、公共施設建設等に要した投資額（時期に限らず一定と想定、金利や行政コスト等を含まず）と活動による税収のバランスを単純累積比較でみると、国・県・市合計では使用収益開始後5～10年の間において、県レベルでは同15～20年の間において、市レベルでは同10～15年の間において、それぞれ収入（税収）の累積が支出（地区整備事業費）合計を上回る結果となる。

図表 15 那覇新都心地区整備に係る投資額と税収の累積比較（国、県、市合計）



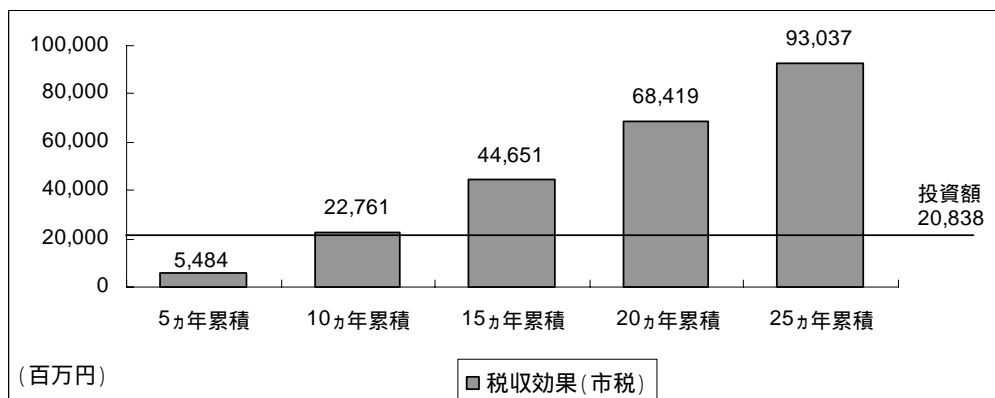
(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 16 那覇新都心地区整備に係る投資額と税収の累積比較＜沖縄県＞



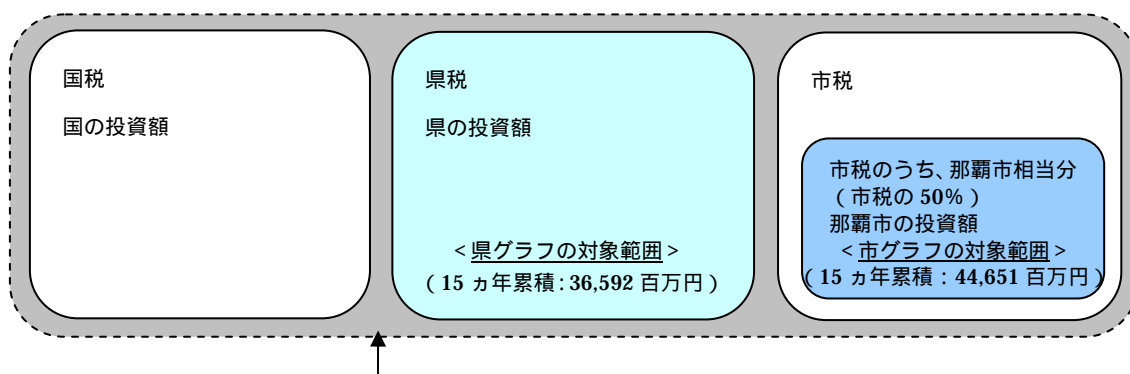
(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 17 那覇新都心地区整備に係る投資額と税収の累積比較 <那覇市>



(注) 那覇市税収是那覇新都心地区の「活動」による税収効果(市税)全体の50%(他市の市内自給率を参考に想定)とし、税収効果(市税)に乗じて算出
投資額は、金利や行政コスト等を含まず

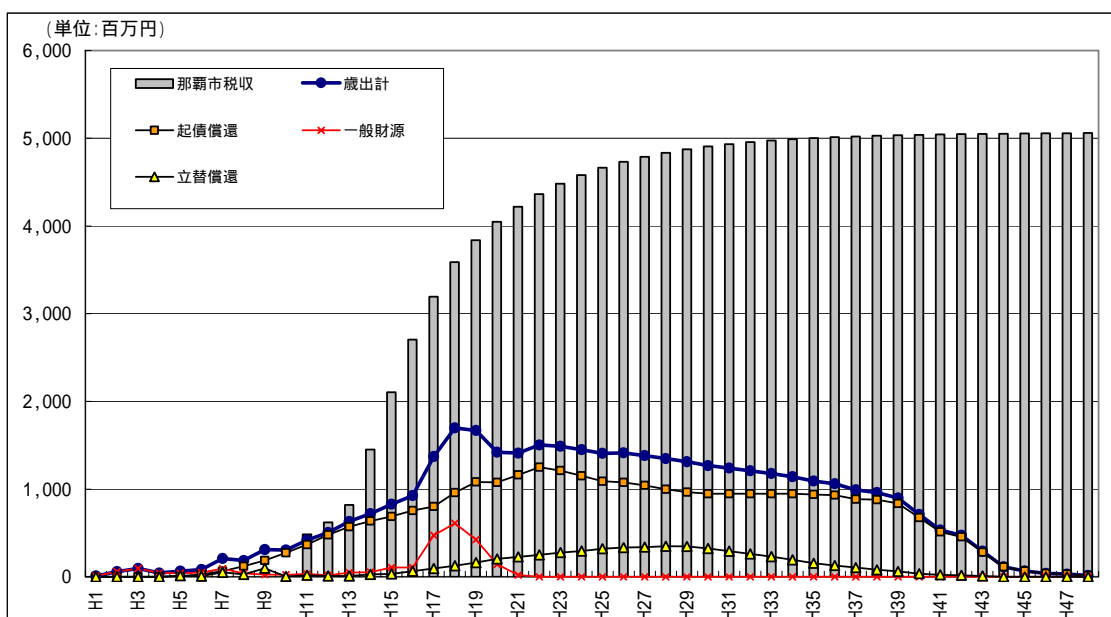
参考図表 国・県・市合計グラフ、県グラフ、那覇市グラフの関係性



国・県・市 投資額および税収合計 <国・県・市合計グラフの対象範囲> (15ヵ年累積: 297,112 百万円)

しかし、上記は厳密な財政支出と収入の関係を示しているものではない。実際には整備事業費の多くは起債で調達し、長期に渡って償還していくことになるからである。この点を踏まえて、那覇市の財政バランスを詳しくみると次のとおりとなる。市レベルの財政支出と税収の推移を年度単位で見ると、平成11年より税収が起債償還等の支出額を上回るようになり、財政状況は好転するものの、支出自体は起債償還のため平成48年まで続くことになる。

図表 18 那覇新都心地区整備に伴う那覇市の財政負担と市税収入の推移



(注1) 相模原市、姫路市、鳥取市の市内自給率を参考に、那覇市税収は那覇新都心地区の「活動」による税収効果(市税)の50%と想定し、税収効果(市税)に乗じて算出。

(注2) 那覇市の年度別財政支出額については、「既返還跡地再開発事業等に関するデータ整理等業務」(沖縄県委託、平成13年3月)のデータを一部更新し活用した。なお、計測年次・対象が異なるため、同前データの財政支出額と、本調査における財政支出額は一致しない。

(注3) 各支出項目の定義は次のとおり

- 起債償還：一会計年度を越えて返済する起債のうち当該年度に償還(返済)するもの。
- 一般財源：歳入のうち税などのように用途が特定されず、どのような経費にも使用することができる資金。
- 立替償還：地方都市開発整備事業に関連する公共公益施設について、地方公共団体が適時にこれを整備することが困難な場合、地域振興整備公団と協議のうえ、公団の資金を使用して、その施設に係る国庫補助相当額及び地方公共団体負担分の全額又は一部を立替して、施設の先行整備を行い、地方公共団体はその費用を別に定める償還方法により公団に返済するもの。

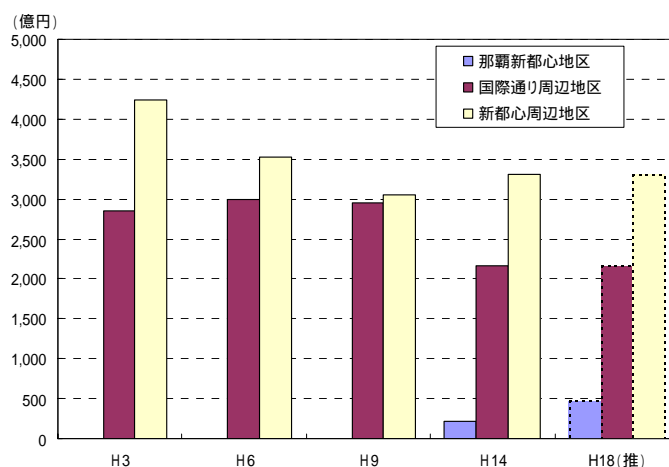
(5) 周辺への影響

那覇新都心地区が「街」として概成するにともなって、周辺へ次のような影響が及んでいる。

【国際通りの商店街への影響は？】

- ・ 那覇新都心地区の商業販売額は、施設が集積しだした平成12年から平成14年の間に214億円にまで増加した。一方で、国際通り周辺地区の商業販売額は平成9年2,957億円から平成14年2,158億円へと大きく減少している。
- ・ 新都心地区は、国際通りの商業の衰退に少なからず影響を及ぼしていることが推察される。

図表 19 那覇新都心地区および周辺地域の小売業・卸売業年間販売額の推移



(出所) 商業統計より作成

(注) 国際通り周辺地区：国際通りに接する町丁字
 新都心周辺地区(商圈)：新都心の中心(県立博物館)から2km内の町丁字で、新都心地区・国際通り地区に該当しない町丁字

【新都心周辺(注)の人口・住宅への影響は？】

- ・ 平成12年から平成18年にかけて、那覇新都心地区の人口が2,577人から14,873人へと大きく増加しているのに対して、新都心地区周辺地域の人口は同時期に191,189人から186,737人へと若干減少している。
- ・ 新都心地区の人口吸引力は高く、周辺地域からも人口を引き寄せていると推測される。

(注) 新都心周辺地区(人口)：新都心の中心(県立博物館)から3km内の町丁字

【新都心周辺の地価は？】

- ・ 那覇新都心地区の公示地価は、全国的な地価の下落傾向の影響を受けて、平成10年以降低下する傾向にあった。新都心周辺においても地価は同様の傾向を示していた。
- ・ 本工事が概成した平成15年の地価水準は、新都心が平均公示地価で172,000円/m²であるのに対して、周辺は平均157,000円/m²の水準にあり、評価価値に差が出ている。
- ・ 平成16年以降、新都心では地価が下げ止まり、若干上昇しているのに対し、周辺は引き続き下落傾向にある。

写真 那覇新都心地区の発展の現状（平成 18 年 11 月現在）



2) 小禄金城地区の経済的影響の検証

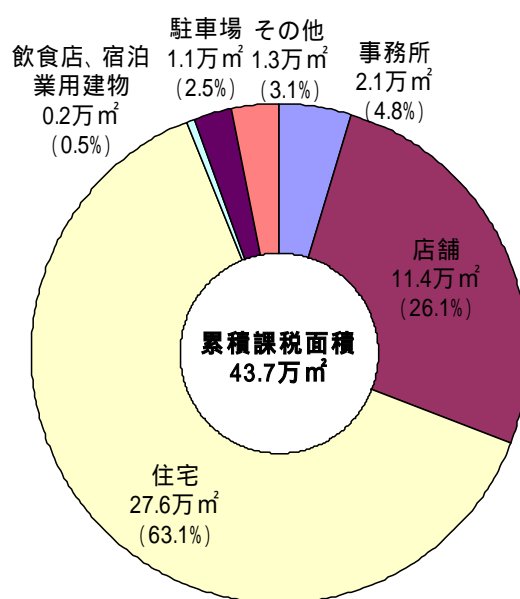
(1) プラスの経済効果

米軍の「那覇空軍・海軍補助施設」は返還後、昭和 58 年より区画整理事業が施行され、平成 18 年 3 月 31 日に事業が完了した。小禄金城地区(109ha)は、現在地域の中核的商業機能(ジャスコ那覇店等)や住宅(県営赤嶺市街地住宅等)を中心とする複合機能地区として生まれ変わった。

区画整理事業の投資額は平成 18 年度までで 166 億円である。それに、公共施設建設費 174 億円(用地費除く)、民間施設建設費 600 億円、その他基盤整備事業費 20 億円等が加わり、総投資額は 960 億円に達する。

こうした大きな投資により、平成元年ごろより、住宅、商業・業務施設、公共施設等の立地が進み、平成 17 年末の民間施設ベースで、住宅 27.6 万㎡(70 ㎡/戸換算で 3,943 戸)、事務所 2.1 万㎡、店舗 11.4 万㎡(399 事業所:平成 13 年時点)などが集積するに至っている。

図表 20 小禄金城地区民間施設の用途別累積課税面積(昭和 60 年～平成 17 年末)



(出所)「昭和 60～平成 18 年小禄金城地区における新築の累積課税面積」那覇市資産税課より作成

同区画整理事業の施行地区内人口は、平成元年時点で6,754人であったものが、平成18年3月末現在では14,078人（那覇市人口の4.5%）と2倍に増加した。また、世帯で見ると同年現在で4,993世帯が生活を営んでいる。地区内の商業・サービス活動は那覇新都心を上回っており、平成14年（一部、平成13年数値を利用）で年間829億円（同年の那覇新都心は608億円）の販売額生み出すに至っている。

図表 21 小禄金城地区内の人口・雇用・年間販売額

活動指標		単位	年次
商業活動	卸・小売商店数	140	店 H14
	卸・小売店従業者数	1,195	人 H14
	卸・小売店年間販売額	306.8	億円/年 H14
	飲食店数	-	店 H14
	飲食店従業者数	803	人 H14
	飲食店年間販売額	149.6	億円/年 H14
サービス活動	サービス業事業所数	156	事業所 H13
	サービス業従業者数	1,696	人 H13
	サービス業年間売上高	372.2	億円/年 H13
合計（商業・サービス売上高）		828.6	億円/年
生産活動	製造業事業所数	3	事業所 H13
	製造業従業者数	20	人 H13
家計活動	地区内人口	14,078	人 H18
	地区内世帯数	4,993	世帯 H18

（出所）「平成14年商業統計」、「平成13年事業所統計」、「住民基本台帳」より作成

以上の地区整備及び地区内経済活動により、もたらされるプラスの経済波及効果は以下のとおりである。年額（年平均）で見ると、地区整備による効果より、商業・サービス等の活動による効果の大きいことがわかる。

整備による波及効果（年額）：

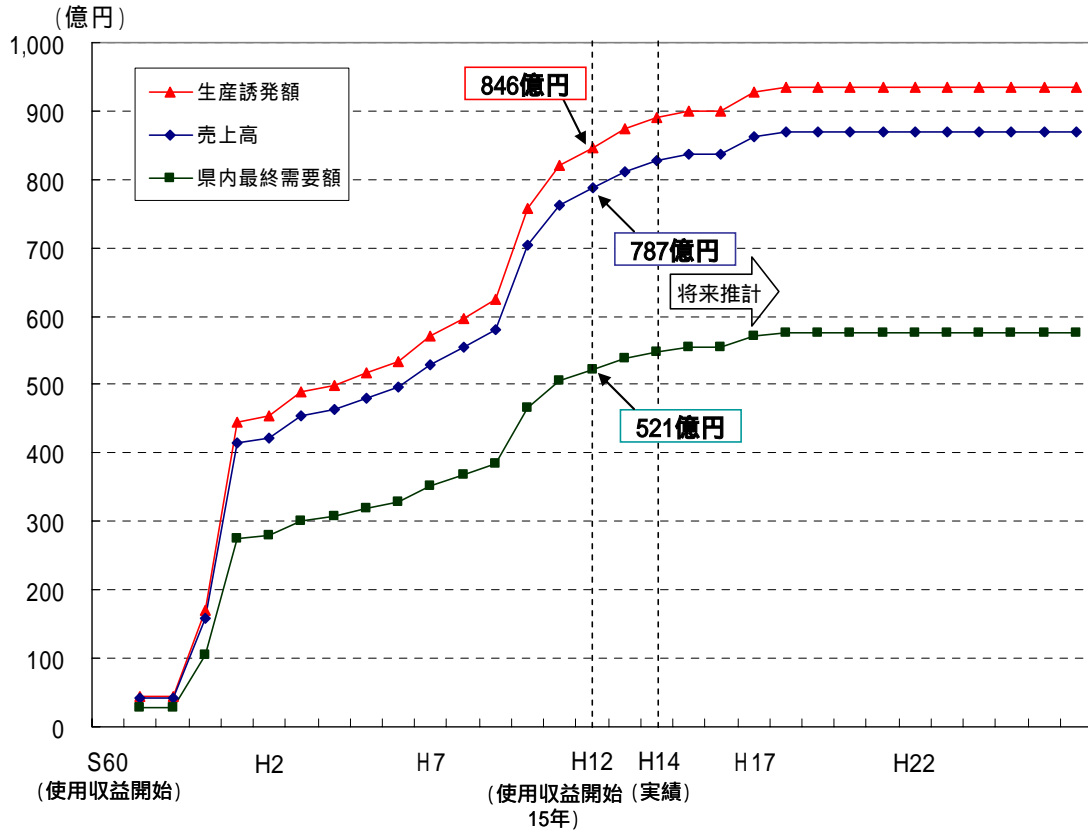
生産誘発額 67.0 億円、所得誘発額 22.1 億円、税収増額 5.3 億円

活動による波及効果（年額）：

生産誘発額 891.0 億円、所得誘発額 244.5 億円、税収増額 119.1 億円

また、小禄金城地区の商業・サービス業の売上高、及びそこから生じる県内最終需要額、生産誘発額の長期推移を推計すると以下のようになる。使用収益開始後15年目（平成12年）における、地区内に立地する商業・サービス業の経済活動規模は、売上高787億円/年、県内最終需要額521億円/年、生産誘発額846億円/年になると推計される。

図表 22 小禄金城地区の活動による経済波及効果の長期推移推計



(注) 平成 14 年以外の年の生産誘発額、売上高、県内最終需要額は、平成 14 年の値(実績値)を基準に、各年の人口の対平成 14 年比を元に推計(人口の対計画人口比率をビルトアップ率と見立てている)。人口の値の出所・推計方法は下記のとおり

- ・昭和 61-63: 本調査地価モデル部分における推計結果(1 年あたり平均ビルトアップ率は 6.4%)
- ・平成元～平成 18: 実績(住民基本台帳)、平成元～平成 16 年の 1 年あたり平均ビルトアップ率は 22.7%。平成 17 年に計画人口を超えるため、平成 17 年以降のビルトアップ率は 0%
- ・平成 19 以降: 平成 18 年の人口水準が計画人口を超えているため、平成 18 年の水準で固定(ビルトアップ率は 0%)

(2) マイナスの経済効果

米軍「那覇空軍・海軍補助施設」の返還前には、直接経済効果として基地関連所得(地代収入、軍雇用者所得)、基地関連消費支出(米軍等への財サービスの提供)、基地関連市町村収入(財政交付金等)が発生していた。それらの総額は年間 34.2 億円程度であったと推計される。また、それらが生み出していた経済波及効果は、生産誘発額 29.0 億円/年、所得誘発額 8.9 億円/年、税収額 3.5 億円/年と推計される。

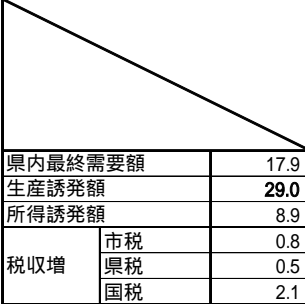
以上の効果が「那覇空軍・海軍補助施設」の返還によって失われたことになる。

(3) プラス/マイナスの経済効果の比較

上記のプラスの効果は、マイナスの効果をかなり上回っている。例えば、プラスの生産誘発額は 957.9 億円（整備+活動）であるのに対して、マイナスの生産誘発額は約 3%の 29.0 億円にとどまる。こうしたことから、地域経済的観点からみると、小禄金城地区の開発は県経済に大きなプラスとなってきたと判断される。

ただし、経済効果をネットの増分（新規に発生する県外からのカネの流れ）の視点からみると、マイナスの効果で失われる直接経済効果分（地代収入等）はほぼ全額がネット増分となるが、プラスの効果として計測される直接経済効果分（地区内の商業・サービスの売上額等）は県内他地域からの移転部分などが含まれるため、全てがネット増分にはならない点に留意する必要がある。

図表 23 小禄金城地区の経済効果のまとめ

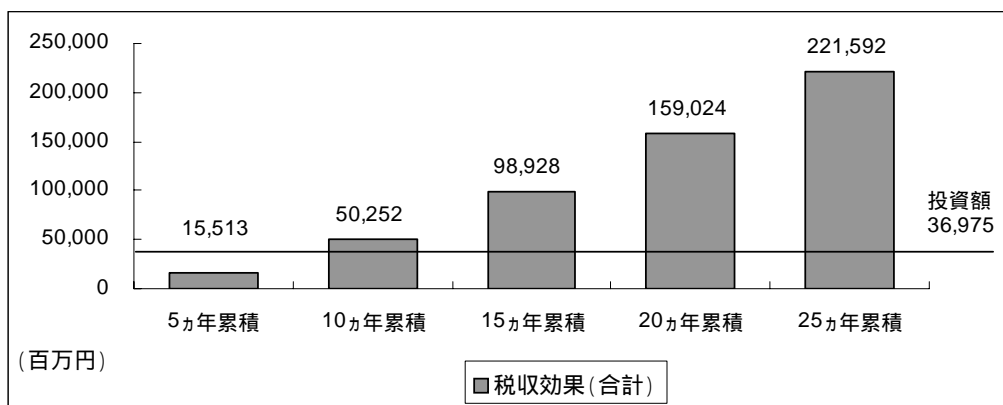
		プラスの効果			マイナスの効果			
		経済効果項目	累積額 (注1) (億円)	1年あたり (注2) (億円/年)	経済効果項目	1年あたり (億円/年)		
直接 経済 効果	整備経済効果	土地区画整理事業費	165.6	6.9	基地整備費	-		
		その他基盤整備事業費	20.6	0.9				
		公共施設建設費	173.9	7.2				
		民間施設建設費	599.5	25.0				
	活動経済効果	商業活動	6,318.6	306.7			基地関連所得(日本人)	24.6
		卸・小売売上高 飲食店売上高		149.6			基地関連消費支出	7.0
	サービス売上高		372.2	基地関連市町村収入 (市町村一般財源分)	2.6			
	直接経済効果合計	7,278.2	868.5	直接経済効果合計	34.2			
経済 波及 効果	整備による 経済波及効果 (1次効果+2 次効果)	県内最終需要額	954.6	39.8				
		生産誘発額	1,606.9	67.0				
		所得誘発額	531.5	22.1				
		税収増	市税	46.1		1.9		
			県税	20.4		0.8		
			国税	59.8		2.5		
	活動による 経済波及効果 (1次効果+2 次効果)	県内最終需要額	4,558.4	548.7				
		生産誘発額	7,401.6	891.0				
		所得誘発額	2,031.3	244.5				
		税収増	市税	235.0		28.3		
			県税	132.7		16.0		
			国税	621.6		74.8		
	生産誘発額計	9,008.5	957.9	県内最終需要額	17.9			
				生産誘発額	29.0			
				所得誘発額	8.9			
				税収増	市税	0.8		
					県税	0.5		
					国税	2.1		

- (注1) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については過去の累積額を記載。
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については使用収益開始後 15 年（昭和 61～平成 12）の累積額を記載
- (注2) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については区画整理事業の工事開始年（昭和 57）～現在（平成 17）の年数（24 年間）で割り、年額換算している。
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については直近の実績額（平成 14）に基づく

(4) 財政的なバランス

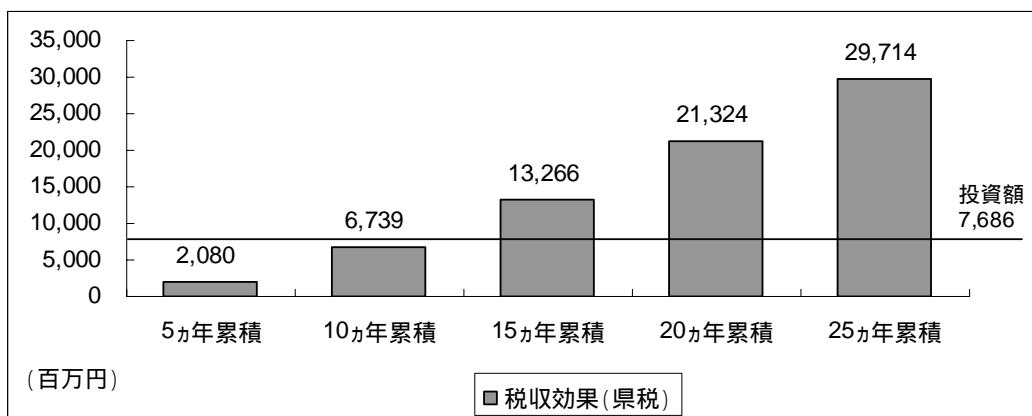
小禄金城地区の区画整理事業、公共施設建設等は、大きな財政支出を伴ってきた。一方で、区画整理事業の進捗・完了に伴って経済活動が活発になり、法人税、所得税、県民税、市民税、固定資産税等の税収が発生する。区画整理事業、公共施設建設等に要した投資額（時期に限らず一定と想定、金利や行政コスト等を含まず）と税収のバランスを累積でみると、国・県・市合計では使用収益開始後 5～10 年の間において、県レベルおよび市レベルでは同 10～15 年の間で、それぞれ収入（税収）の累積が支出（地区整備事業費支出）合計を上回る結果となる。

図表 24 小禄金城地区整備に係る投資額と税収の累積比較（国、県、市合計）



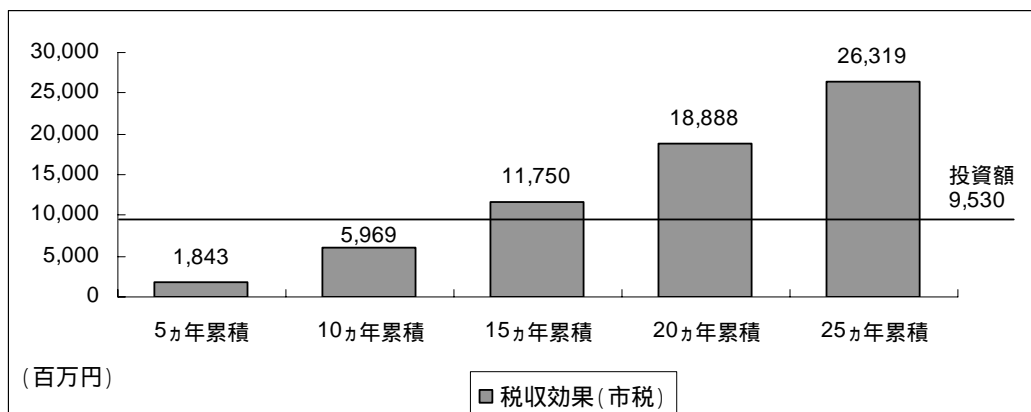
(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 25 小禄金城地区整備に係る投資額と税収の累積比較< 沖縄県 >



(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 26 小禄金城地区整備に係る投資額と税収の累積比較<那覇市>



(注) 那覇市税収は那覇新都心地区の「活動」による税収効果(市税)全体の50%(相模原市、姫路市、鳥取市の市内自給率を参考に想定)とし、税収効果(市税)に乗じて算出投資額は、金利や行政コスト等を含まず

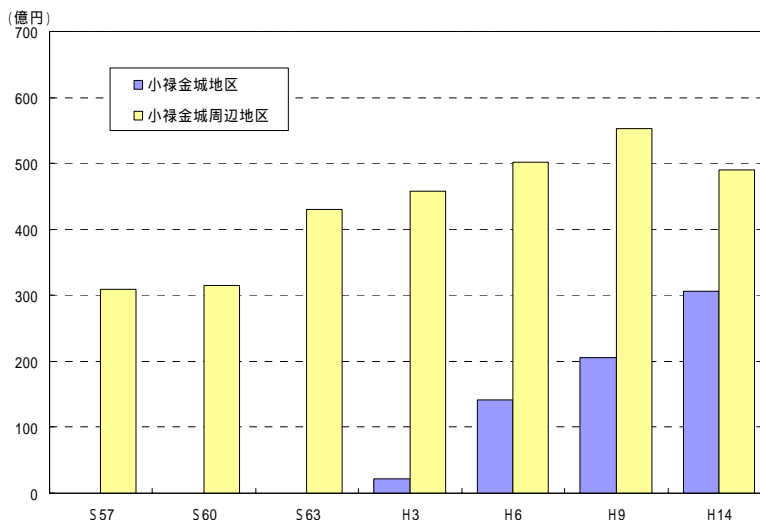
(5) 周辺への影響

小禄金城地区は、周辺へ次のような影響を及ぼしている。

【周辺の商業への影響は？】

- ・ 小禄金城地区の商業販売額は平成3年の21億円から大きく増加し、平成14年には307億円にまで拡大した。周辺地域の商業販売額も平成3年から平成9年にかけてほぼ同様に増加している。ただし、平成9年から平成14年にかけて周辺地域の商業販売額は減少している。
- ・ 小禄金城地区は、周辺商業との相乗効果によって、より広域的エリアの商業集客に寄与していると考えられる。

図表 27 小禄金城地区および周辺地域の小売業・卸売業年間販売額の推移



(出所) 商業統計より作成

注) 小禄金城周辺地区：国場川より南西側で小禄金城地区および軍港・空港・自衛隊用地以外の地区

【周辺(注)の人口・住宅への影響は？】

- ・ 小禄金城地区の人口は長期的に増加基調にある。平成元年に6,754人であった人口は平成18年には2倍強の14,078人にまで増加した。
- ・ 周辺地区も同様に増加しており、平成3年に39,861人であった人口は平成18年には42,363人に増加している。特に平成12年(40,021人)以降伸び率が高くなっている。
- ・ 小禄金城地区は、商業と同様に周辺と一体となって、人口吸収力を高めていると考えられる。

(注) 小禄金城周辺地区：那覇市で定める4圏域(本庁、首里、真和志、小禄)の小禄地区で金城地区の町字を除いた範囲

写真 小禄金城地区の発展の現状（平成 18 年 11 月現在）



3) 桑江地区+北前地区(北谷町)の経済的影響の検証

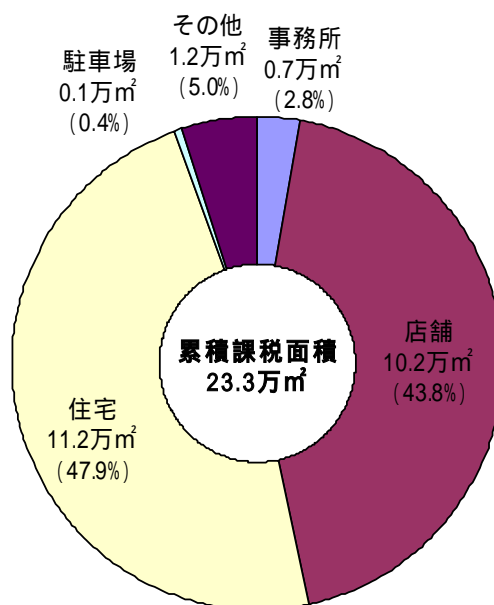
(1) プラスの経済効果

米軍の「メイモスカラー射撃訓練場跡地」および「ハンビー飛行場跡地」は昭和52年から平成元年にかけて順次返還され、土地区画整理事業の施行により、それぞれ桑江地区(22.9ha)、北前地区(42.5ha)として生まれ変わった。

桑江地区で昭和60年～平成7年にかけて施行された土地区画整理事業の投資額は23.7億円、平成18年までの民間施設建設費は73.7億円である。北前地区で昭和59年～平成2年にかけて施行された土地区画整理事業の投資額は24.8億円、平成18年までの民間施設建設費は217.3億円である。これに両地区合わせた公共施設建設費23.1億円(用地費除く)が加わり、総投資額は363億円に達する。

こうした大きな投資により、昭和63年ごろから急速に住宅、商業・業務施設、公共施設等の立地が進み、平成17年末の民間施設ベースで、住宅11.2万㎡(70㎡/戸換算で1,595戸)、事務所0.7万㎡、店舗10.2万㎡(376事業所:平成13時点)などが集積するに至っている。

図表28 桑江地区+北前地区(北谷町)民間施設の用途別累積課税面積
(昭和63～平成17年末)



(出所) 北谷町税務課資料より作成

土地区画整理事業の施行地区内人口は、平成 18 年 3 月末現在で 2,057 人になっている。また、世帯でみると同年現在で 887 世帯が生活を営んでいる。地区内の商業・サービス活動も平成 12 年以降活発化しており、平成 14 年（一部、平成 13 年の数値を利用）で年間 557 億円（那覇新都心は 608 億円）の販売額を生み出すに至っている。

図表 29 桑江地区+北前地区内の人口・雇用・年間販売額

活動指標		単位	年次
商業活動	卸・小売商店数	139	店 H14
	卸・小売店従業者数	1,295	人 H14
	卸・小売店年間販売額	219.9	億円/年 H14
	飲食店数	-	店 H14
	飲食店従業者数	1,210	人 H14
	飲食店年間販売額	225.5	億円/年 H14
サービス活動	サービス業事業所数	72	事業所 H13
	サービス業従業者数	507	人 H13
	サービス業年間売上高	111.3	億円/年 H13
合計（商業・サービス売上高）		556.6	億円/年
生産活動	製造業事業所数	3	事業所 H13
	製造業従業者数	26	人 H13
家計活動	地区内人口	2,057	人 H18
	地区内世帯数	887	世帯 H18

（出所）「平成 14 年商業統計」、「平成 13 年事業所統計」、「住民基本台帳」より作成

以上の地区整備及び地区内経済活動によりもたらされるプラスの経済波及効果は、以下に示すとおりである。年額（年平均）でみると、地区整備による効果より、商業サービス等の活動による効果の大きいことがわかる。

整備による波及効果（年額）:

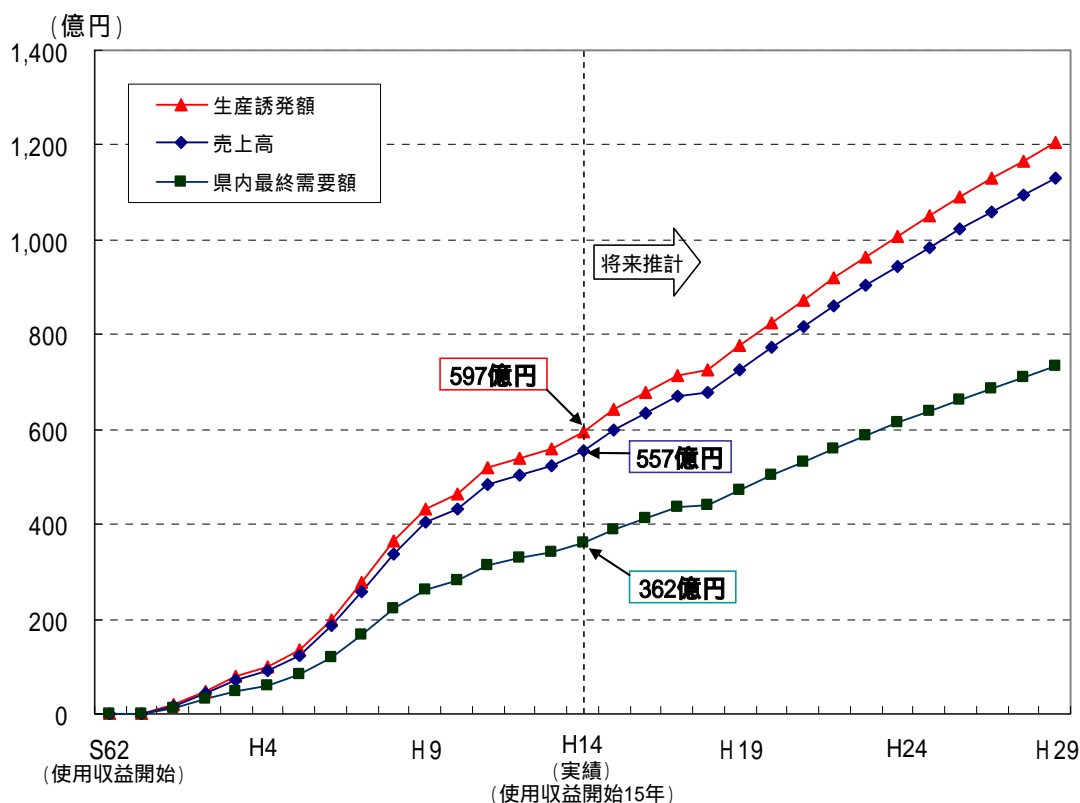
生産誘発額 27.2 億円、所得誘発額 8.8 億円、税収増額 2.1 億円

活動による波及効果（年額）:

生産誘発額 596.6 億円、所得誘発額 160.4 億円、税収増額 77.5 億円

また、桑江地区・北前地区の商業・サービス業の売上高、及びそこから生じる県内最終需要額、生産誘発額の長期推移を推計すると以下ようになる。使用収益開始後 15 年目（平成 14 年）における、地区内に立地する商業・サービス業の経済活動規模は、売上高 557 億円/年、県内最終需要額 362 億円/年、生産誘発額 597 億円/年となっている。

図表 30 桑江地区+北前地区（北谷町）の活動による経済波及効果の長期推移推計



(注) 平成 14 年以外の年の生産誘発額、売上高、県内最終需要額は、平成 14 年の値(実績値)を基準に、各年の人口の対平成 14 年比を元に推計(人口の対計画人口比率をビルトアップ率と見立てている)。人口の値の出所・推計方法は下記のとおり

[北前:使用収益開始昭和 62 年]

- ・昭和 63～平成 2：平成 3 年を基準に、ビルトアップ率 3.3%として推計
- ・平成 3～平成 18：実績(住民基本台帳)。この期間の 1 年あたり平均ビルトアップ率は 3.3%
- ・平成 19 以降：ビルトアップ率 3.3%として推計

[桑江:使用収益開始平成 3 年]

- ・平成 4～平成 7：平成 8 年を基準に、ビルトアップ率 3.3%として推計
- ・平成 8～平成 18：実績(住民基本台帳)。この期間の 1 年あたり平均ビルトアップ率は 2.1%
- ・平成 19 以降：ビルトアップ率 3.3%として推計
- ・平成 14 年は、北前地区は使用収益開始 15 年目、桑江地区は同 11 年目である。

(2) マイナスの経済効果

米軍「メイモスカラー射撃訓練場跡地」および「ハンビー飛行場跡地」の返還前には、直接経済効果として基地関連所得(地代収入、軍雇用者所得)基地関連消費支出(米軍等への財サービスの提供)基地関連市町村収入(財政交付金等)が発生していた。それらの総額は年間 3.3 億円程度であったと推計される。また、それらが生み出していた経済波及効果は、生産誘発額 2.9 億円/年、所得誘発額 0.9 億円/年、税収額 0.4 億円/年と推計される。

以上の効果が「メイモスカラー射撃訓練場跡地」および「ハンビー飛行場跡地」の

返還によって失われたことになる。

(3) プラス/マイナスの経済効果の比較

上記のプラスの効果は、マイナスの効果を大幅に上回っている。例えば、プラスの生産誘発額は 623.7 億円（整備+活動）であるのに対して、マイナスの生産誘発額は約 0.5%の 2.9 億円にとどまる。こうしたことから、地域経済的観点からみると、桑江地区・北前地区の開発は県経済に大きなプラスとなってきたと判断される。

ただし、経済効果をネットの増分（新規に発生する県外からのカネの流れ）の視点からみると、マイナスの効果で失われる直接経済効果分（地代収入等）はほぼ全額がネット増分となるが、プラスの効果として計測される直接経済効果分（地区内の商業・サービスの売上額等）は県内他地域からの移転部分などが含まれるため、全てがネット増分にはならない点に留意する必要がある。

図表 31 桑江地区+北前地区の経済効果のまとめ

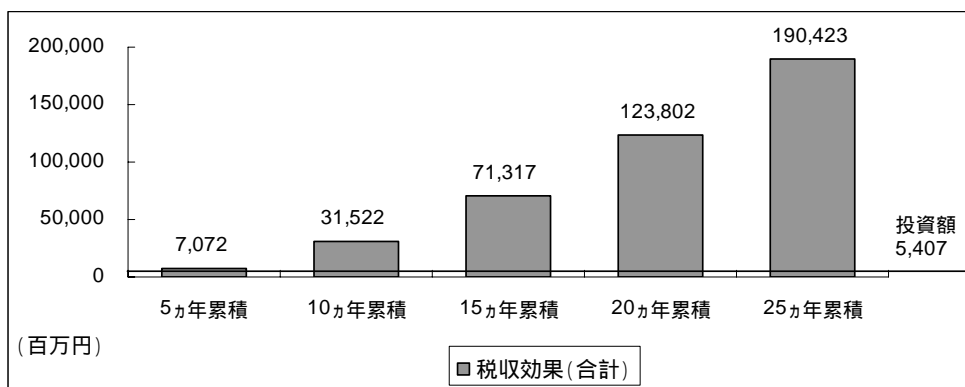
		プラスの効果			マイナスの効果				
		経済効果項目	累積額 (注1) (億円)	1年あたり (注2) (億円/年)	経済効果項目	1年あたり (億円/年)			
直接 経済 効果	整備経済効果	土地区画整理事業費	48.5	2.3	基地整備費	0.2			
		その他基盤整備事業費	0.0	0.0					
		公共施設建設費	23.1	1.1					
		民間施設建設費	291.0	13.0					
	活動経済効果	商業活動	4,668.5	卸・小売売上高			219.8		
		飲食店売上高		225.5					
		サービス業売上高		111.3					
直接経済効果合計		5,031.1	573.0	直接経済効果合計	3.3				
経済 波及 効果	整備による 経済波及効果 (1次効果+2 次効果)	県内最終需要額	360.5	16.2	基地 関係 所得 (日本人)	2.7			
		生産誘発額	606.3	27.2					
		所得誘発額	196.9	8.8					
		税収増	町税	17.1			0.8		
			県税	7.6			0.3		
			国税	22.3			1.0		
	活動による 経済波及効果 (1次効果+2 次効果)	県内最終需要額	3,343.1	362.5			基地関連消費支出	-	
		生産誘発額	5,501.3	596.6			基地関連市町村収入 (市町村一般財源分)	0.4	
		所得誘発額	1,477.7	160.4			直接経済効果合計	3.3	
		税収増	町税	163.5			17.8	県内最終需要額	1.8
			県税	96.4			10.5	生産誘発額	2.9
			国税	453.2			49.2	所得誘発額	0.9
			町税	0.1			0.1	税収増	0.1
県税	0.1	0.1	県税	0.1					
国税	0.2	0.2	国税	0.2					
生産誘発額計		6,107.6	623.7						

- (注1) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については過去の累積額を記載。
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については使用収益開始後 15 年（昭和 62～平成 14）の累積額を記載
- (注2) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については区画整理事業の工事開始年（桑江：昭和 60、北前：昭和 58）～現在（平成 17）の年数（桑江：21 年間、北前：23 年間）で割り、年額換算している。
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については直近の実績額（平成 14）に基づく

(4) 財政的なバランス

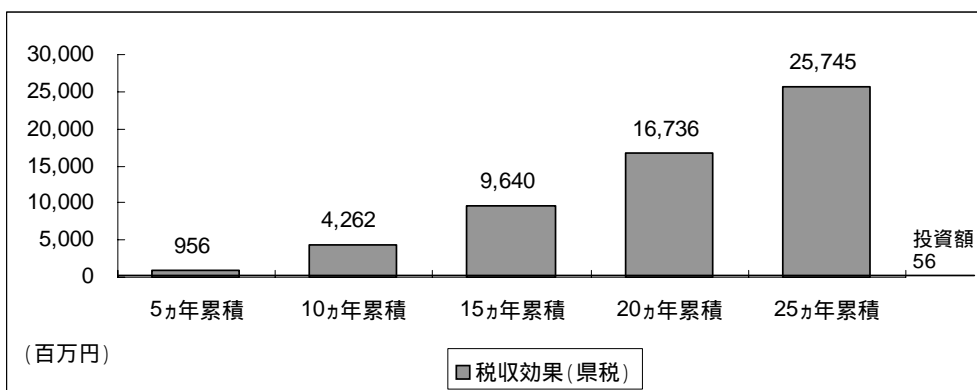
桑江地区・北前地区の区画整理事業、公共施設建設等は、大きな財政支出を伴ってきた。一方で、区画整理事業の進捗・完了に伴って経済活動が活発になり、法人税、所得税、県民税、町民税、固定資産税等の税収が発生する。区画整理事業、公共施設建設等に要した投資額（時期に限らず一定と想定、金利や行政コスト等を含まず）と税収のバランスを累積で見ると、国・県・町合計および県レベルでは使用収益開始後5年以内において、町レベルでは同5～10年の間において、それぞれ収入（税収）の累積が支出（事業費支出）合計を上回る結果となる。

図表 32 桑江・北前地区整備に係る投資額と税収の累積比較（国、県、町合計）



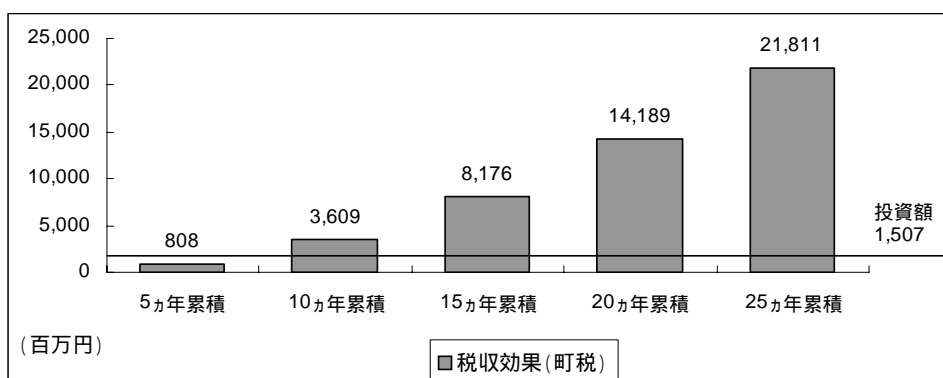
(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 33 桑江・北前地区整備に係る投資額と税収の累積比較<沖縄県>



(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 34 桑江・北前地区整備に係る投資額と税収の累積比較 <北谷町>



(注) 北谷町税収を桑江・北前地区の「活動」による税収効果(町税)全体の50%(相模原市、姫路市、鳥取市の市内自給率を参考に想定)とし、税収効果(町税)に乗じて算出投資額は、金利や行政コスト等を含まず

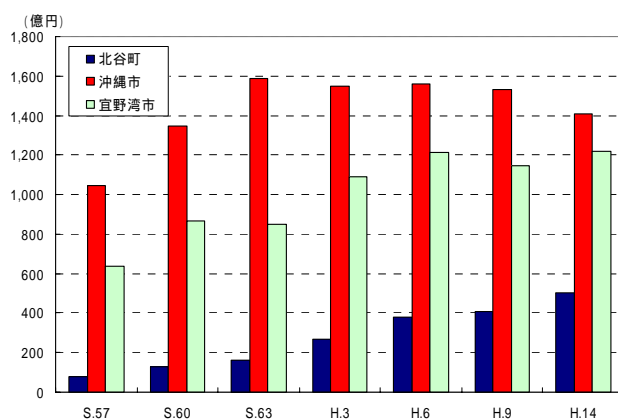
(5) 周辺への影響

桑江地区・北前地区は、周辺へ次のような影響を及ぼしている。

【周辺の商業への影響は？】

- ・ 隣接する沖縄市の小売・卸売業の年間販売額は、北前地区に商業施設が建設された昭和 63 年の約 1,590 億円から平成 14 年には約 1,411 億円にまで約 180 億円減少している。
- ・ 一方、同期間に北谷町の小売・卸売業の年間販売額は昭和 63 年の約 162 億円から平成 14 年には約 501 億円へと約 340 億円増加している。
- ・ このことから、北谷町は沖縄市とのシェアの取り合いだけでなく、北谷町への商業集積は新規需要を発生させることで成長してきたことがわかる
- ・ なお、宜野湾市については、同期間の小売・卸売業の年間販売額は、昭和 63 年の約 849 億円から平成 14 年には 1,221 億円にまで増加しており、北前地区との競合関係は見られない。

図表 35 北谷町、沖縄市の年間販売額（小売・卸売業）の変化



(出所) 商業統計より作成

写真 桑江地区の発展の現状（平成 18 年 11 月現在）



写真 北前地区の発展の現状（平成 18 年 11 月現在）



4. 駐留軍用地の跡地利用に伴う地価変動要因の検証

本節では、駐留軍用地跡地ならびにその周辺地区における、返還前から返還後の整備までの各段階での地価推移とその要因を示し、今後返還される駐留軍用地の変換後の地価を推定するための「地価変動モデル」を構築した。

1) 那覇新都心地区における「地価変動モデル」の構築

那覇新都心地区の「公示地価（平均）」を被説明変数（Y）とし、昭和 52 年度～平成 18 年度を推計期間とする、公示地価決定の関数式の推定を行った。モデルは、時系列データに基づく「重回帰式分析モデル」に拠った。

モデルの説明変数については、説明力の高い変数として、最終的に以下を採用した。

全国の地価動向（地価のマクロ影響要因）

那覇新都心地区人口（集積・土地利用要因）

区画整理事業工事費（工事の進捗によるインフラ整備の度合い）

区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング（本ケースでは仮換地指定後）

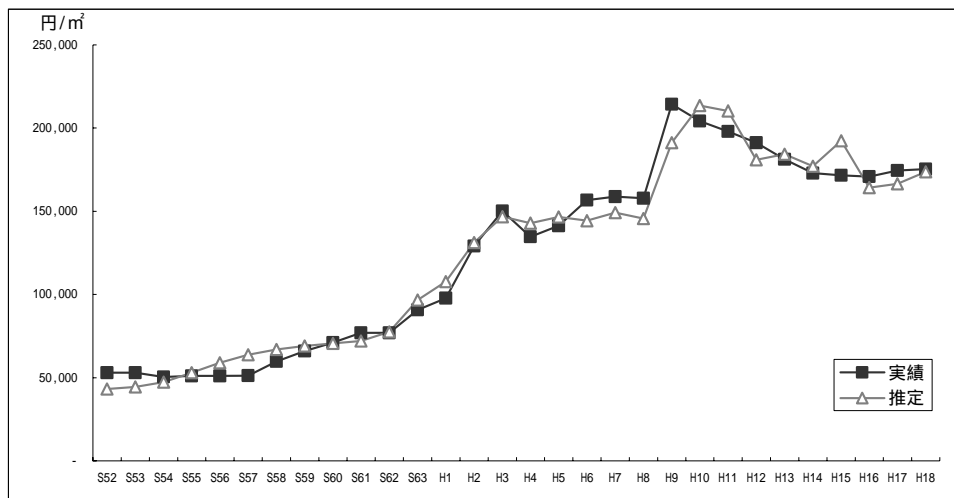
モデルの調整済み決定係数は 0.9676 と高く、説明力の高いモデルを得ることができた。

$$\text{推計式： } Y = -4,472.84 + 409.2664X_1 + 5.66475X_2 + 0.014071X_3 + 23,708.8X_4$$

推計期間	昭和 52～平成 18 年度
修正決定係数 R ²	0.9676
標準誤差	10,158.243

説明変数		パラメータ	t 値
-	定数	- 4,472.84	- 0.60
X ₁	公示価格（住宅地、全国平均、昭和 50 = 100）	409.2664	10.21
X ₂	那覇新都心内人口	5.66475	5.09
X ₃	工事費	0.014071	5.63
X ₄	ダミー変数（平成 9 年度：仮換地指定の翌年）	23,708.8	2.00

図表 36 那覇新都心地区の平均公示地価の実績値及び地価モデル推計値の比較



年度	実績 (円/m ²)	推定 (円/m ²)	誤差 (円/m ²)	誤差率 (%)
S52	52,985.70	43,146.80	-9,838.90	-18.6
S53	52,985.70	44,501.80	-8,484.00	-16
S54	50,448.30	47,314.40	-3,133.90	-6.2
S55	51,131.60	53,037.20	1,905.60	3.7
S56	51,131.60	58,976.30	7,844.70	15.3
S57	51,288.90	63,799.60	12,510.70	24.4
S58	59,651.30	67,024.30	7,373.00	12.4
S59	65,966.30	69,040.70	3,074.50	4.7
S60	71,185.00	70,570.10	-614.90	-0.9
S61	76,910.80	72,113.70	-4,797.10	-6.2
S62	76,910.80	77,516.60	605.80	0.8
S63	90,712.50	96,589.00	5,876.50	6.5
H1	97,718.80	107,664.40	9,945.60	10.2
H2	129,062.50	131,244.00	2,181.50	1.7
H3	150,195.00	146,693.30	-3,501.70	-2.3
H4	134,733.80	142,945.70	8,212.00	6.1
H5	141,360.00	146,535.60	5,175.60	3.7
H6	156,775.80	144,356.20	-12,419.50	-7.9
H7	158,852.30	149,188.20	-9,664.10	-6.1
H8	157,814.00	145,562.70	-12,251.30	-7.8
H9	214,339.60	191,161.10	-23,178.50	-10.8
H10	204,166.70	213,542.20	9,375.50	4.6
H11	197,916.70	210,280.50	12,363.80	6.2
H12	191,250.00	181,017.50	-10,232.50	-5.4
H13	181,250.00	184,271.10	3,021.10	1.7
H14	172,916.70	177,119.20	4,202.60	2.4
H15	171,666.70	192,385.00	20,718.30	12.1
H16	170,833.30	164,318.70	-6,514.60	-3.8
H17	174,583.30	166,489.70	-8,093.70	-4.6
H18	175,416.70	173,754.60	-1,662.00	-0.9

上記の分析を小禄金城地区および比屋根地区¹について行った結果、上記と概ね同様の地価モデルを得た。

¹北前地区・桑江地区については過去の地価データの取得が難しかったため、地価データの取得が可能で比較的大規模な同地区を選定した。

2) 駐留軍用地跡地における「地価変動共通モデル」の姿と特徴

本調査では、3つのケーススタディ跡地地区（那覇新都心地区、小禄金城地区、比屋根地区）における個別の地価変動モデルを検討した結果、以下に示すような共通モデル化が可能であることが明らかとなった。

共通モデル化により明らかになる点は、沖縄において過去に返還された駐留軍用地跡地の地価（公示地価ベース）は、共通して以下の4つの変数によって変動してきたということである。

全国の地価動向（地価のマクロ影響要因）

跡地地区内人口（集積・土地利用要因）

地区整備の工事費（工事の進捗によるインフラ整備の度合い）

区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング（仮換地指定または整理後区画が路線価図に反映されるタイミング）

$$\text{推計式： } Y = f(X_1, X_2, X_3, X_4)$$

- ・ Y : 公示地価（地区内）
- ・ X_1 : 全国公示地価（住宅地、全国平均、昭和 50 = 100）
- ・ X_2 : 地区内人口
- ・ X_3 : 地区整備進捗度（区画整理事業工事費）
- ・ X_4 : ダミー変数（区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング）

3) 駐留軍用地跡地に関する状況の変化とモデルへの反映

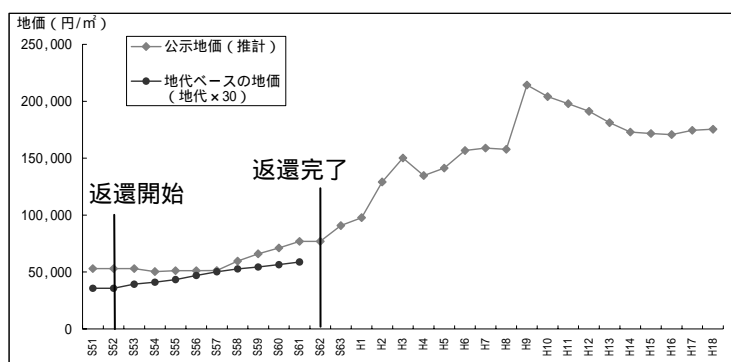
以上の共通モデル構築の基としたケーススタディ跡地地区が返還されたのは昭和 50 年代から 60 年代にかけてであり、今日より 30 年以上前のことである。当時と今日においては駐留軍用地跡地の地価に関する事情が大きく変化している。

(1) バブル経済以降の地代上昇と返還前軍用地の取引価格への影響

一般に、返還前の駐留軍用地は地代（年額）の 30 倍程度の水準で取引されており、これは将来の安定的な地代収入が見込めることへの期待の意味合いと捉えることもできる。

実際に返還されると、開発後の土地利用の実態に即した評価がなされるようになり、那覇新都心地区については、開発された後に公示地価の上昇がみられる。

図表 37 取引地価推計値と公示地価推計値の比較（那覇新都心地区）



(出所) 公示地価：国土交通省『路線価図』等より推計

地代：沖縄県軍用地地主連合会『土地連 30 年のあゆみ』、『土地連 50 年のあゆみ』

一方、今日においては、全国的に地価水準が上昇傾向にあった牧港住宅地区跡地返還当時とは大きく環境が異なり、バブル経済の崩壊に伴い全国的な地価水準は低下してきている。その一方で、地代水準は今日までほぼ継続的に上昇してきている。このことから、今後返還が予定される駐留軍用地跡地においては、軍用地返還のアナウンスとともに取引価格が低下する可能性がある。「地価変動共通モデル」には、こうした事情の反映が必要となる。

(2) 沖縄県における宅地の全体需給ギャップ

これまででは人口増に追従する形で市街化が進んだ。しかし、今後人口は減少することが見込まれている。この点につき、(財)国土技術研究センターが中南部都市圏における宅地の需要と供給の今後の見通しを推計している(「中南部都市圏住宅関連調査」)。

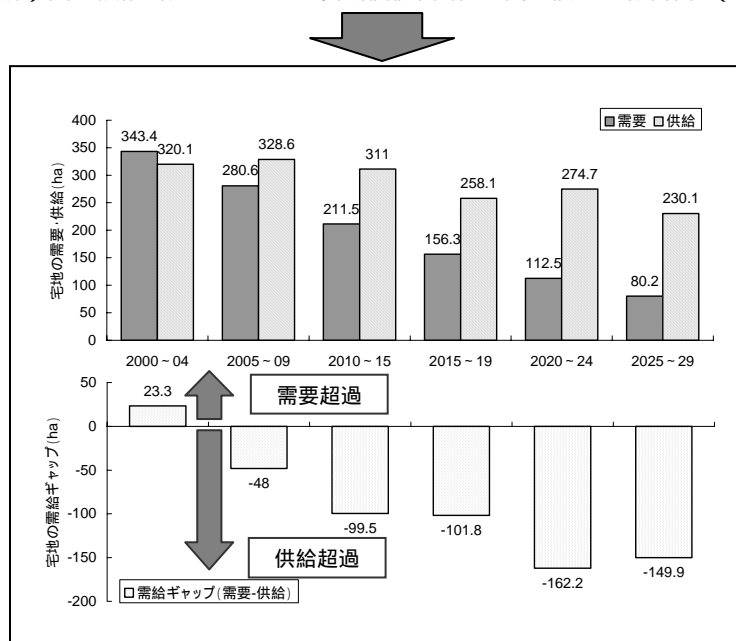
同調査では、統計上の誤差の可能性から、あくまで「参考推計」として位置付けられているものの、今後中南部都市圏内人口・世帯数等の減少に伴い宅地需要が減少し、一方今後返還される駐留軍用地跡地の開発を含め、これまでと同じペースでの宅地供給が継続されると、需給ギャップ(供給超過)が発生する可能性があることが示されている(下図表)。

したがって、「地価変動共通モデル」は、上記のような需給バランスの変動を考慮したモデルとする必要がある。

図表 38 「中南部都市圏住宅関連調査」による、中南部都市圏における宅地需給の推計結果

		2000～04	2005～09	2010～15	2015～19	2020～24	2025～29	単位:ha 計
那覇広域都市計画区域+都市計画区域外3村	需要	215.2	176.2	132.4	100.7	72.4	51	748.1
	供給	205.5	221	187	133.8	184.2	155.4	1086.9
中部広域都市都市計画区域	需要	128.2	104.4	79.1	55.6	40.1	29.2	436.6
	供給	114.6	107.6	124	124.3	90.5	74.7	635.8
中南部都市圏計	需要 A	343.4	280.6	211.5	156.3	112.5	80.2	1184.7
	供給 B	320.1	328.6	311	258.1	274.7	230.1	1722.7
需給ギャップ(需要-供給)	C=A-B	23.3	-48	-99.5	-101.8	-162.2	-149.9	-538.1
需給ギャップの供給量に占める割合	D=C/B	7.3%	-14.6%	-32.0%	-39.4%	-59.0%	-65.1%	-31.2%

(出所) (財)国土技術研究センター「中南部都市圏住宅関連調査 報告書」(平成16年3月)



需給ギャップ(需要-供給)および需給ギャップの供給量に占める割合のみ加筆
(出所) 上記表より作成

4) 駐留軍用地跡地に関する事情の変化を加味した「地価変動共通モデル」の考察

上記2)で検討した、駐留軍用地(跡地)の地価に関する事情の変化を踏まえると、今後返還される駐留軍用地跡地の地価は、2)で示した4つの変数(下記 ~)に加え、3)で検討した2点(下記)を加えた6つの変数によって変動することが考えられる。

全国の公示地価(地価のマクロ影響要因)

跡地地区内人口(地区内宅地利用への需要要因、集積度合い)

地区整備の進捗度(工事の進捗によるインフラ整備の度合い)

区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング(仮換地指定または整理後区画が路線価図に反映されるタイミング)

軍用地の返還アナウンス

- ・ 当該軍用地の返還のアナウンスにより、将来の安定的かつ高水準の地代収入を見込めなくなることから、価格が低下する。

中南部圏における宅地需給バランス

- ・ 軍用地の大量返還に伴い宅地の全体需給バランスが崩れることから、価格が低下する。

今後の跡地利用の方向性検討においては、地代の一貫した上昇及び宅地の供給超過状況という、軍用地(跡地)の地価に関する状況の変化を踏まえて行うことが求められる。

$$\text{推計式： } Y = f(X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6)$$

ただし、

- ・ Y : 地価
- ・ X_1 : 公示価格(住宅地、全国平均、昭和50=100)
- ・ X_2 : 地区内人口
- ・ X_3 : 区画整備事業工事費
- ・ X_4 : ダミー変数(区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング)
- ・ X_5 : ダミー変数(軍用地返還アナウンス)
- ・ X_6 : 中南部圏における宅地需給バランス

．現中南部圏駐留軍用地の県経済への影響の推計

1．現中南部圏駐留軍用地が県経済に与える影響の現状把握

前述の章では、既に返還された中南部圏の駐留軍用地跡地利用による経済効果を、3つの事例地区を対象に明らかにした。ここでは、中南部圏における、現在存在する駐留軍用地が県経済に与えている影響を把握した。

1) 中南部圏における現駐留軍用地の現状

平成17年3月末現在で沖縄県全土には、37施設、23,671haの米軍基地(「専用施設」と「一時使用施設」の合計)が存在する。そのうち中南部圏には23施設、7,229haが存在している。中南部圏の米軍基地の県全体に対する割合は、施設数で62.2%、施設面積で30.5%となっている。

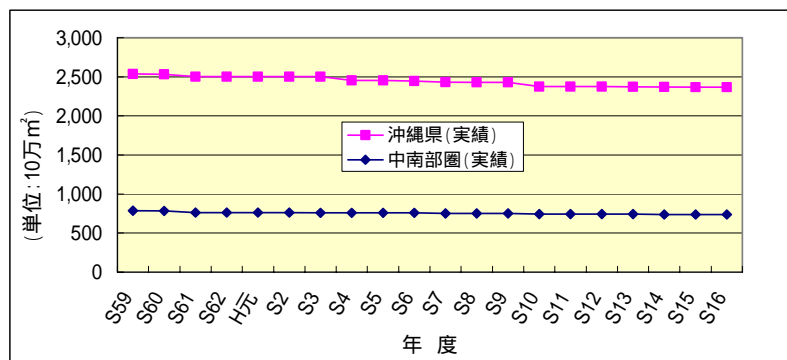
また、米軍基地は、県土の陸地面積(227,432ha、平成16年10月1日現在)の10.4%を占めている。圏域別面積に占める米軍基地面積の割合は、北部圏で19.8%、中部圏で25.1%、南部圏で0.6%となっている。この割合から、特に中部圏に米軍基地が集中していることがわかる。

図表 39 沖縄県及び中南部圏における米軍基地

区 域	施設数 (H17年3月)	施設面積 (H17年3月)	陸地面積 (H16年10月)	施設の陸地面積 に占める割合
沖縄県	37施設	23,671.3ha	227,432ha	10.4%
中南部圏	23施設	7,229.4ha	63,211ha	11.4%

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」より作成

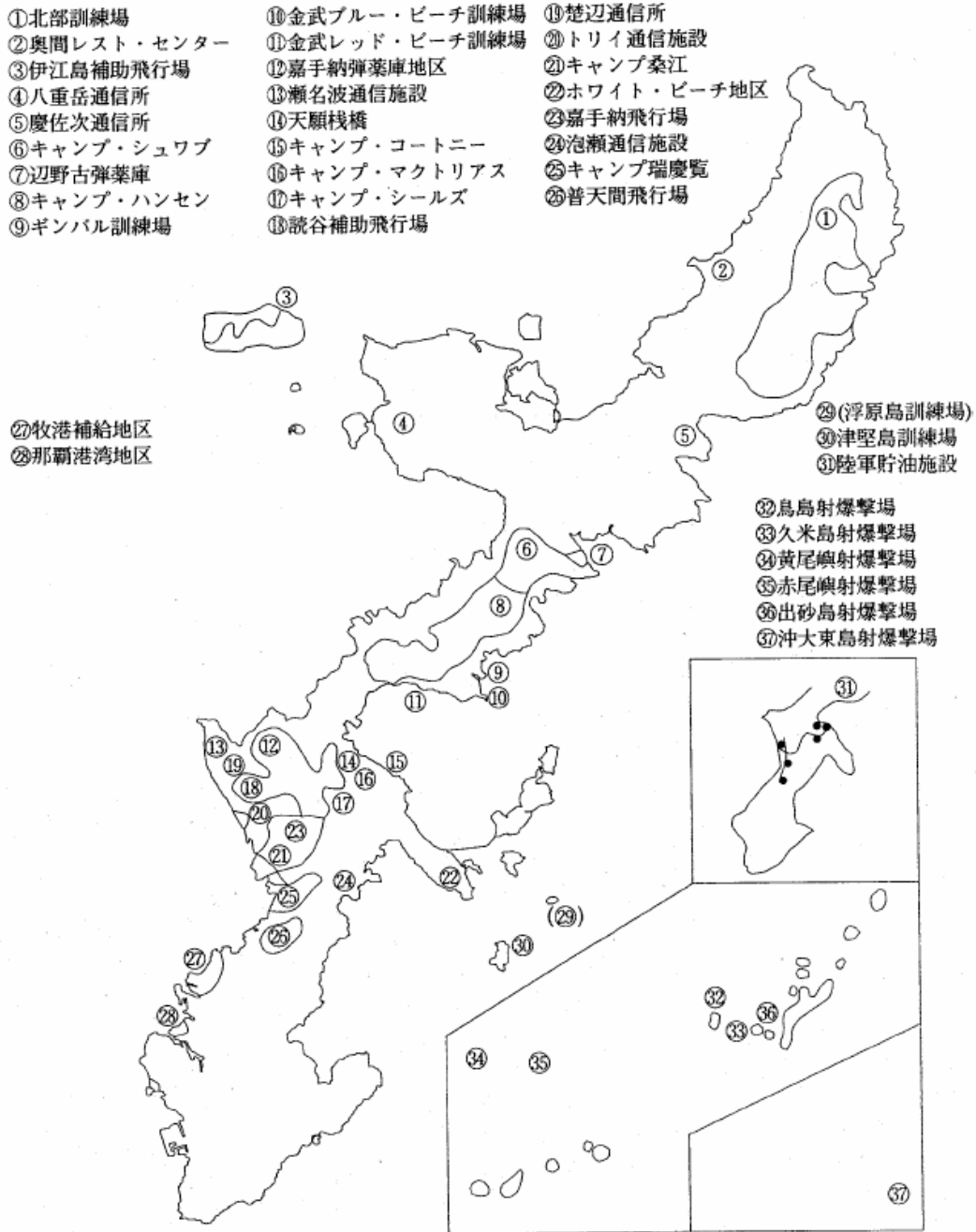
図表 40 米軍基地の施設面積の推移



(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」より作成

図表 41 在沖米軍提供施設・区域配置図

(平成 17.3.31 現在)



注：() の施設・区域、その全部が地位協定第 2 条 4 項 (b) に基づいて一時使用されているものである。

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」

2) 現駐留軍用地に関わる経済効果要素の想定

以上の中南部圏における現駐留軍用地に関わる経済効果を測定するにあたっての要素としては、以下の5項目が想定される。

(1) 地代収入

米軍に土地を貸与する地主が、軍用地料として受け取る地代の総額

但し、(5)の 市の市町村が軍用地主として受け取る「財産運用収入」を除く

(2) 軍雇用者所得

日本人従業員が、米軍基地関連施設内で働いて得た給与の総額

(3) 米軍等への財・サービスの提供

米軍基地内における米軍機関等の需要のうち県内業者からの供給分、及び基地外(県内)における米軍人・軍属及びその家族の消費支出の総額(具体的には、日本政府による基地内の施設整備費、米軍が直接発注する工事費、特免業者の販売額、基地内外の光熱水費など)

(4) 基地整備費等

基地関連インフラの整備及び維持等に要する費用の総額

基地周辺整備費

特定防衛施設周辺整備調整交付金を除いた整備等に要する費用の総額

特定施設整備費

特定防衛施設周辺整備調整交付金。「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律(基地周辺整備法)」第9条に基づく、特定の公共用施設の整備のための交付金

補償費等

漁業補償及びその他の補償等となる防衛施設庁予算

(5) 基地交付金等

市町村の一般財源となる交付金等の総額

助成交付金(国有提供施設等所在市町村助成交付金)

国が所有し、在日米軍及び自衛隊が使用する固定資産が所在する市町村に対する固定資産税の代替的性格を基本とする交付金

調整交付金(施設等所在市町村調整交付金)

調整交付金は、助成交付金の対象となる国有資産とその対象外である米軍資産との均衡及び米軍に係る市町村民税の非課税措置等による税財政上の影響を考慮して、基地所在市町村に対して交付される補助金的性格の交付金

財産運用収入

市町村が軍用地主として受け取る地代の総額。

2. 現中南部圏駐留軍用地の経済効果の推計

1) 直接経済効果の推計結果

地代収入などの要素別に経済効果額を積み上げることによって、中南部圏の現駐留軍用地 23 施設、7,229ha（平成 17 年 3 月末時点）から発生する直近年度における直接経済効果を概算推計すると、約 1,900 億円 / 年程度になる。

直接経済効果の中で、割合の高いのは「米軍等への財・サービスの提供」（35%）、「地代収入」（32%）、「軍雇用者所得」（24%）である。

図表 42 中南部圏の現駐留軍用地の経済効果（年間）の概算

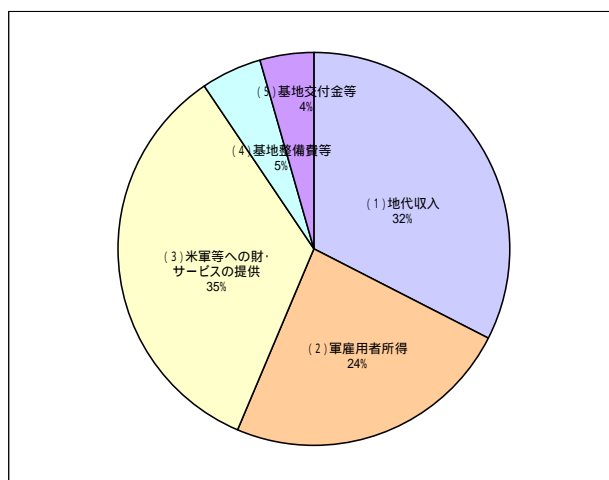
項目	金額 (億円)	推計年(度)	交付金等名称	基本データ の出所
(1)地代収入（注1）	619.3	H16年	-	那覇防衛施設局資料
(2)軍雇用者所得	456.7	H16年度	在日米軍駐留経費負担等	沖縄県統計課資料
(3)米軍等への財・サービスの提供（注2）	656.5	H16年度	-	沖縄県統計課公表資料
防衛施設局関係	285.8	H16年度	-	沖縄県統計課公表資料
米軍機関関係	208.0	H16年度	-	沖縄県統計課公表資料
特免業者関係	35.4	H16年度	-	沖縄県統計課公表資料
軍人・軍属家計消費支出	127.3	H16年度	-	沖縄県統計課公表資料
(4)基地整備費等	94.9	-	-	-
基地周辺整備費	64.5	H16年度	基地周辺整備法(注3)に基づく助成金等	那覇防衛施設局資料
特定施設整備費	19.9	H16年度	特定防衛施設周辺整備調整交付金	沖縄県市町村課資料
補償費等	10.5	H17年度	漁業補償等	那覇防衛施設局資料
(5)基地交付金等	83.7	-	-	-
助成交付金	22.0	H17年度	国有提供施設等所在市町村助成交付金	沖縄県市町村課資料
調整交付金	34.1	H17年度	施設等所在市町村調整交付金	沖縄県市町村課資料
財産運用収入	27.7	H16年度	軍用地の地代	沖縄県市町村課資料
合計	1,911.1	-	-	-

(注1) 平成16年度の軍用地地代収入額(実績)は647億円であるが、これには(5)基地交付金等の財産運用収入27.7億円が含まれているためその分を引いた額とした。

(注2) (3)米軍等への財・サービスの提供の数値は、沖縄県統計課が平成19年3月に公表した『在沖米軍統計「米軍等への財・サービスの提供」の見直し～試算結果の概要～(平成15、16年度)』の試算推計値をもとに推計した金額である。

(注3) 「基地周辺整備法」とは、「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」のことである。

図表 43 中南部圏の現駐留軍用地に関わる経済効果（年間）の内訳



（出所）沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」等より作成

2) 経済波及効果の推計結果

1) の直接経済効果の発生によってもたらされる経済波及効果を、沖縄県産業連関表（平成12年版、34部門）を用いて、沖縄県全体への効果として測定した結果は次のとおりである。

直接経済効果約1,900億円のうち沖縄県内に発生した最終需要額を算出すると、約1,233億円/年となる。

この最終需要額1,233億円/年によって、全体として生産誘発額2,647億円/年、雇
用者所得額769億円/年の経済効果額となる。

さらに、上記の経済効果によってもたらされる税収額を推計すると、市税・県税・国
税の合計で298億円/年になる。

図表 44 中南部圏全体における基地関連支出による経済波及効果の測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	123,318	百万円
生産誘発額	264,731	百万円
1次生産誘発額	167,336	百万円
2次生産誘発額	97,395	百万円
営業余剰増加額	36,514	百万円
1次営業余剰増加額	18,217	百万円
2次営業余剰増加額	18,297	百万円
所得誘発額	76,868	百万円
1次所得誘発額	51,562	百万円
2次所得誘発額	25,306	百万円
誘発雇用人数	18,555	人
1次雇用創出効果	11,966	人
2次雇用創出効果	6,589	人

（注）効果は対沖縄県内の数値

図表 45 中南部圏全体における税収額推計結果

（単位：百万円/年）

【中南部圏域】		税収額
市税	個人市民税	6,149
	法人市民税	1,229
	小計	7,379
県税	個人県民税	1,537
	法人県民税	447
	法人事業税	2,863
	小計	4,847
国税	法人税	9,995
	所得税	4,381
	消費税	3,243
	小計	17,619
合計		29,845

（注）消費税算出の際、「米軍等への財・サービスの提供（軍人・軍属家計支出を除く）」及び「基地交付金等」は算出対象から除いている。

．返還予定駐留軍用地の跡地利用に伴う地域経済・地方財政への影響の推計

1．返還予定駐留軍用地の跡地利用の想定

前述の 章では、中南部圏に現在存在する駐留軍用地が県経済に与えている経済効果を把握した。ここでは、今後、嘉手納飛行場より南において返還が見込まれる軍用地の中で、次の軍用地を対象として、跡地利用を想定しそれによって発生する経済効果を推計した。

図表 46 分析対象とする嘉手納飛行場より南において返還予定の軍用地

施設名	所在市町村	返還面積 (ha)	返還形態
普天間飛行場	宜野湾市	約481	全部
キャンプ桑江(南側)	北谷町	約68	全部
キャンプ瑞慶覧	宜野湾市 沖縄市 北中城村	約131 (注)	一部
牧港補給地区	浦添市	約274	全部
那覇港湾施設	那覇市	約57	全部
合計		約1,011	

(注) SACOまでの既存合意分

(出所) 沖縄県基地対策課資料

1) 普天間飛行場の土地利用の想定

(1) 全体跡地面積の想定

全体跡地面積は、「普天間飛行場跡地利用基本方針」で示している約 481ha を採用し想定する。

(2) 土地利用構成と宅地利用区分別の建物延床面積の想定

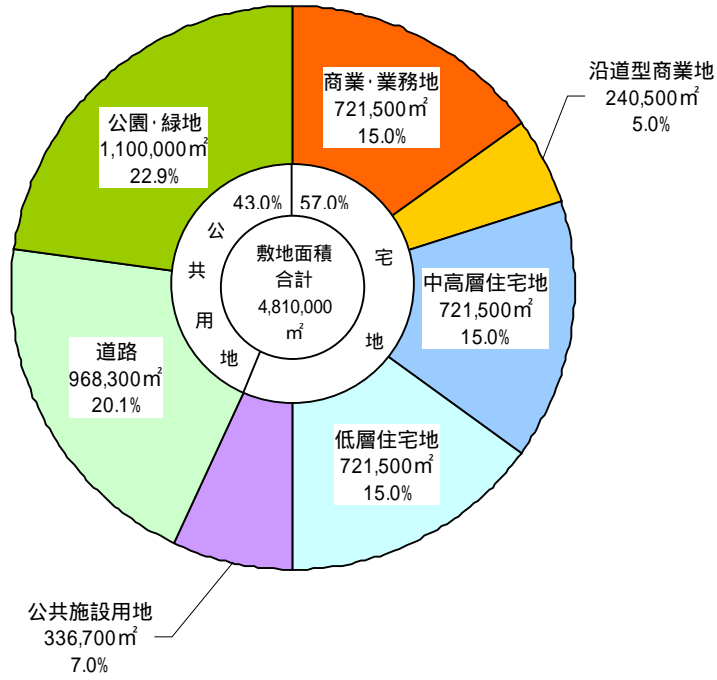
土地利用構成を想定するにあたっては、「普天間飛行場跡地利用基本方針」で示されている土地利用及び機能導入等の方針を踏まえる。

土地利用規模等については、普天間飛行場跡地利用基本方針に加え、普天間飛行場地権者を対象とした「普天間飛行場跡地利用に関するアンケート調査」、那覇新都心地区の土地利用構成等を参考に想定した。

土地利用構成の想定

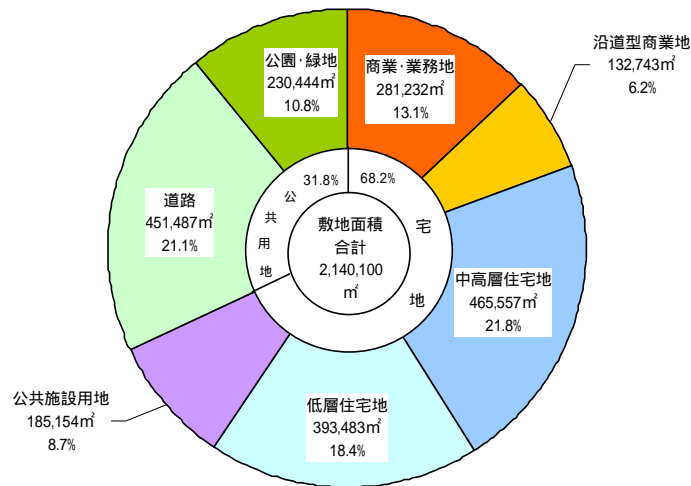
土地利用構成は、全体の 57% (274ha) を「宅地」、43% (207ha) を「公共用地」とする。宅地のうち、商業・業務系は全体の 20%、住宅系は同 30%とする。公共用地のうち、道路は全体の 20%、公園・緑地は同 23%と想定する。

図表 47 普天間飛行場跡地の土地利用構成 (想定)



上記の土地利用構成は、大規模公園を 100ha とし、それに地権者意向と那覇新都心地区の土地利用構成を加味して想定した。公園・緑地の近隣公園 (1.5ha) と街区公園 (0.25ha) の箇所数は、地区面積が那覇新都心地区のほぼ 2 倍となることを根拠に想定した (近隣公園 4 箇所 < 6 ha >、街区公園 16 箇所 < 4 ha >)。

参考図表 那覇新都心地区の土地利用構成



(出所)「那覇新都心地区実施計画書」(平成 15 年 1 月) 沖縄県、地域振興整備公団

宅地利用区分別の建物延床面積の想定

上記で想定した土地利用構成をもとに、別途容積率を設定し、宅地利用区分別の建物延床面積を以下のように想定する。

商業・業務系（商業・業務地+沿道型商業地）の施設延床面積は、103.4 万 m^2

住宅系（中高層住宅地+低層住宅地）の住宅延床面積は、79.4 万 m^2

中高層住宅戸数 6,310 戸（80 m^2 /戸と想定）、低層住宅戸数 2,880 戸（100 m^2 /戸と想定）に相当

公共施設系の施設延床面積は、25.2 万 m^2

以上を合計した総延床面積は、208.0 万 m^2

なお、以上の施設・住宅等の面積想定は、「商業や住宅への需要規模の予測」を前提としているものではない。また、「他の商業や住宅の集積地区との競合条件」を考慮しているものでもない。あくまでも土地の有効利用（供給側）の視点に立ち、沖縄の現状から判断して現実的であると考えられる「容積率」の設定をもとに算出したものである。したがって、実際に普天間飛行場跡地において、どの程度の商業・業務床、あるいは住宅床が事業的に成立可能であるかは、市場予測等を別途実施し詳細に検討していく必要がある。

図表 48 普天間飛行場跡地の宅地利用区分別の建物延床面積（想定）

土地利用区分	敷地面積 (m^2)	想定容積率 (%)	想定延床 面積(m^2)	備 考
宅 地 計	2,741,700		2,080,325	
商業・業務地	721,500	120	865,800	那覇新都心地区を参考に 業務系:商業系 = 1:1とする
沿道型商業地	240,500	70	168,350	
商業業務地 小計	962,000		1,034,150	
中高層住宅地	721,500	70	505,050	
低層住宅地	721,500	40	288,600	
住宅地 小計	1,443,000		793,650	
公共施設用地	336,700	75	252,525	

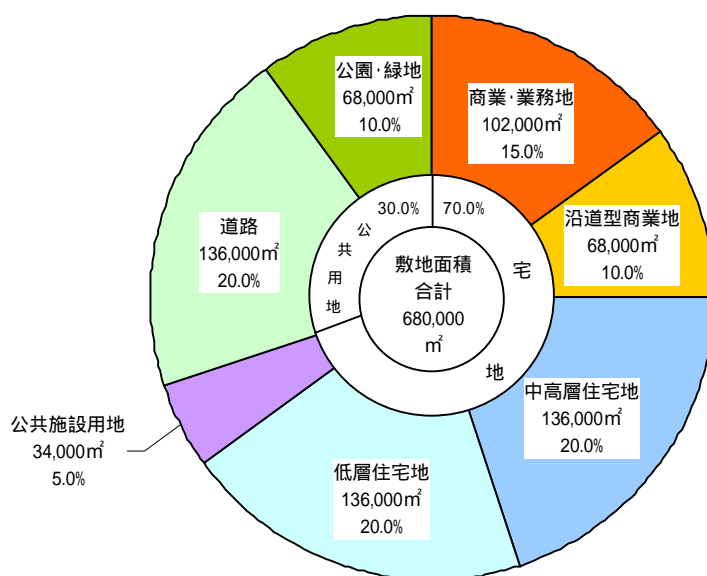
想定容積率は、宜野湾市が那覇市と沖縄市の中間に位置することから、那覇市と沖縄市の代表的な商業・業務地、低層住宅地等をピックアップし、その現況容積率を参考に想定した。なお、那覇市と沖縄市で現況容積率に差がある商業・業務地については中間値を採用した。また、公共施設用地は、那覇新都心地区の公共施設用地の現況容積率を参考に想定した。

2) その他の返還予定軍用地の土地利用の想定

その他の返還予定軍用地の土地利用について、「普天間飛行場の土地利用の想定」と概ね同様の方法で想定すると以下のとおりとなる。なお、ここでの想定は、商業・住宅等の需要規模の予測や、他地区との競合条件を考慮したものではないことに留意する必要がある。

(1) キャンプ桑江(南側)

図表 49 キャンプ桑江南側跡地の土地利用構成(想定)



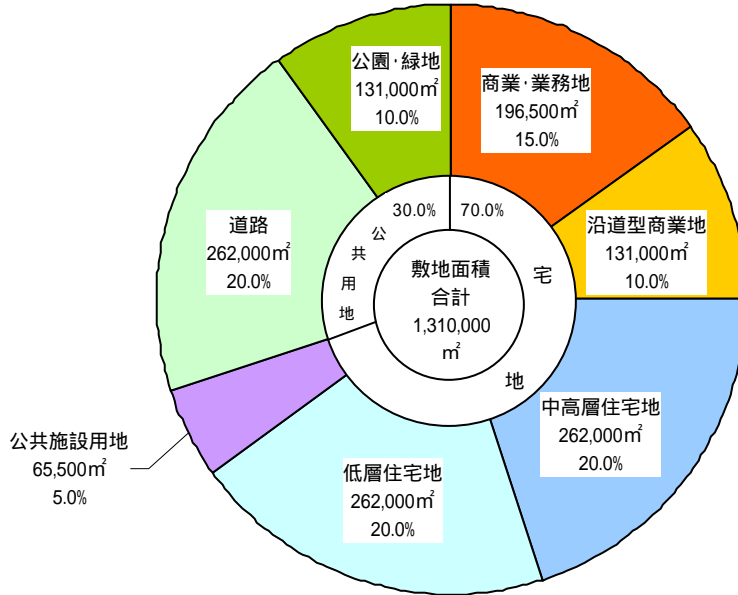
図表 50 キャンプ桑江南側跡地の宅地利用区別の建物延床面積(想定)

土地利用区分	敷地面積 (m²)	想定容積率 (%)	想定延床面積 (m²)	備考
宅地計	476,000		307,700	
商業・業務地	102,000	90	91,800	那覇新都心地区を参考に 業務系・商業系 = 1:1とする
沿道型商業地	68,000	60	40,800	
商業業務地 小計	170,000		132,600	
中高層住宅地	136,000	60	81,600	
低層住宅地	136,000	50	68,000	
住宅地 小計	272,000		149,600	
公共施設用地	34,000	75	25,500	

想定容積率は、北谷町の商業・業務地、沿道型商業地、低層住宅地等の現況容積率を参考に想定した。また、公共施設用地は、那覇新都心地区の公共施設用地の現況容積率を参考に想定した。

(2) キャンプ瑞慶覧

図表 51 キャンプ瑞慶覧跡地の土地利用構成 (想定)



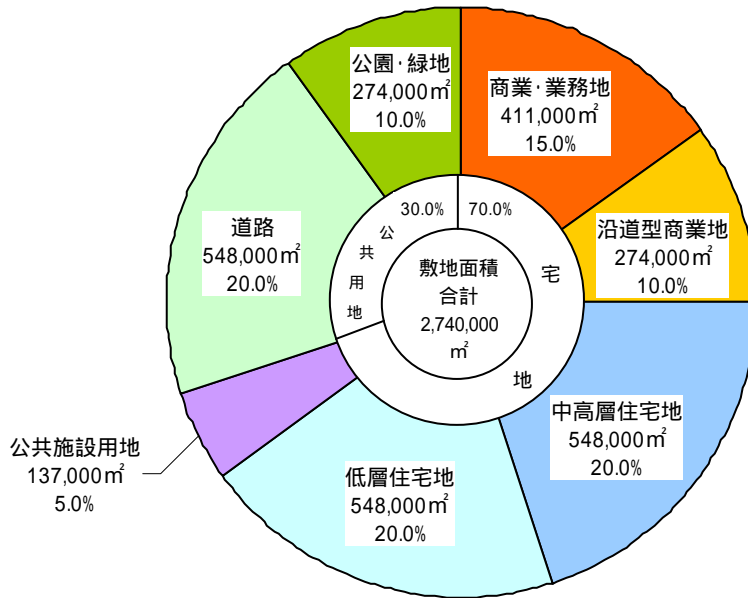
図表 52 キャンプ瑞慶覧跡地の宅地利用区別の建物延床面積 (想定)

土地利用区分	敷地面積 (m ²)	想定容積率 (%)	想定延床面積 (m ²)	備考
宅地 計	917,000		560,025	
商業・業務地	196,500	80	157,200	那覇新都心地区を参考に
沿道型商業地	131,000	60	78,600	業務系:商業系 = 1:1とする
商業業務地 小計	327,500		235,800	
中高層住宅地	262,000	60	157,200	
低層住宅地	262,000	45	117,900	
住宅地 小計	524,000		275,100	
公共施設用地	65,500	75	49,125	

想定容積率は、宜野湾市、沖縄市の商業・業務地、沿道型商業地、低層住宅地等の現況容積率を参考に想定した。なお、宜野湾市と沖縄市で商業・業務地、沿道型商業地、低層住宅地のそれぞれで現況容積率に差があることから、中間値を採用した。また、公共施設用地は、那覇新都心地区の公共施設用地の現況容積率を参考に想定した。

(3) 牧港補給地区

図表 53 牧港補給地区跡地の土地利用構成 (想定)



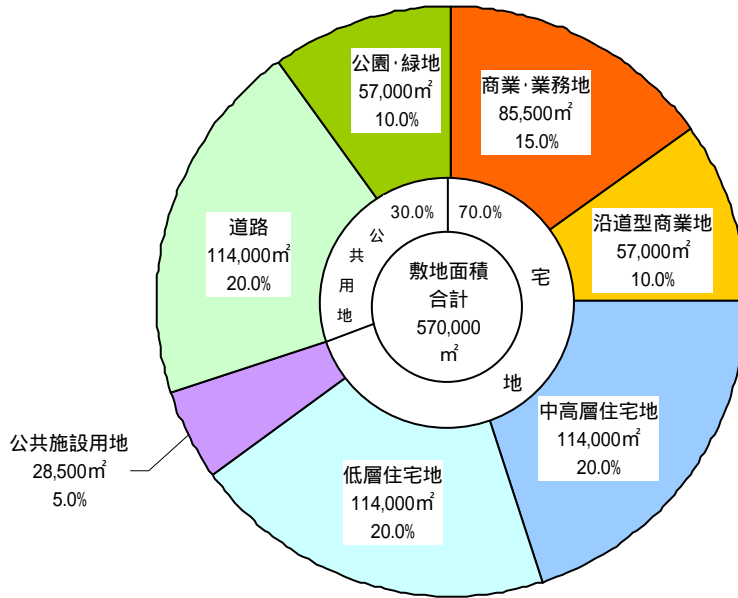
図表 54 牧港補給地区跡地の宅地利用区別の建物延床面積 (想定)

土地利用区分	敷地面積 (m ²)	想定容積率 (%)	想定延床面積 (m ²)	備 考
宅地 計	1,918,000		1,130,250	
商業・業務地	411,000	70	287,700	那覇新都心地区を参考に 業務系:商業系 = 1:1とする
沿道型商業地	274,000	60	164,400	
商業業務地 小計	685,000		452,100	
中高層住宅地	548,000	60	328,800	
低層住宅地	548,000	45	246,600	
住宅地 小計	1,096,000		575,400	
公共施設用地	137,000	75	102,750	

想定容積率は、浦添市の商業・業務地、沿道型商業地、低層住宅地等の現況容積率を参考に想定した。また、公共施設用地は、那覇新都心地区の公共施設用地の現況容積率を参考に想定した。

(4) 那覇港湾施設

図表 55 那覇港湾施設跡地の土地利用構成 (想定)



図表 56 那覇港湾施設跡地の宅地利用区別の建物延床面積 (想定)

土地利用区分	敷地面積 (m ²)	想定容積率 (%)	想定延床面積 (m ²)	備 考
宅地 計	399,000		297,825	
商業・業務地	85,500	130	111,150	那覇新都心地区を参考に 業務系:商業系 = 1:1とする
沿道型商業地	57,000	70	39,900	
商業業務地 小計	142,500		151,050	
中高層住宅地	114,000	70	79,800	
低層住宅地	114,000	40	45,600	
住宅地 小計	228,000		125,400	
公共施設用地	28,500	75	21,375	

想定容積率は、那覇市の商業・業務地、沿道型商業地、中層住宅地の現況容積率を参考に想定した。また、公共施設用地は、那覇新都心地区の公共施設用地の現況容積率を参考に想定した。

2. 返還予定駐留軍用地の跡地利用による経済効果の推計

以上のような土地利用の想定及び建物延床面積の想定をもとに、返還予定駐留軍用地の経済効果を推計すると以下の結果が得られる。

1) 整備による直接経済効果と経済波及効果の推計結果

仮に返還予定駐留軍用地跡地のすべてにおいて、土地区画整理事業による地区整備及び上記で想定した建物の建設が実現すると仮定した場合、跡地整備に伴う直接経済効果（整備経済効果）は合計で約1兆円、生産誘発額は約1.7兆円の規模となる。これにより発生が見込まれる税収は計1,300億円となる見込みである。

図表 57 返還予定駐留軍用地における返還跡地の整備における直接経済効果

		普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
建築・土木工事費総額							
建築費	百万円	287,508	40,646	78,302	163,778	34,071	604,304
土木費	百万円	195,084	27,579	53,131	111,129	23,118	410,041
小計	百万円	482,591	68,225	131,433	274,907	57,189	1,014,345

(注) 那覇新都心地区区画整理事業の実績より建築・土木の割合を算出し、総投資額に乗じて算出

図表 58 返還予定駐留軍用地における返還跡地の整備による経済波及効果測定結果（累積）

指標	単位	普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
沖縄県内最終需要額	百万円	482,591	68,225	131,433	274,907	57,189	1,014,345
生産誘発額	百万円	808,360	114,280	220,156	460,479	95,793	1,699,068
1次生産誘発額	百万円	659,420	93,224	179,593	375,636	78,143	1,386,016
2次生産誘発額	百万円	148,940	21,056	40,564	84,843	17,650	313,052
営業余剰増加額	百万円	53,740	7,597	14,636	30,613	6,368	112,955
1次営業余剰増加額	百万円	25,759	3,642	7,016	14,674	3,053	54,143
2次営業余剰増加額	百万円	27,981	3,956	7,621	15,939	3,316	58,812
所得誘発額	百万円	256,261	36,228	69,793	145,978	30,368	538,628
1次所得誘発額	百万円	217,563	30,757	59,253	123,934	25,782	457,289
2次所得誘発額	百万円	38,699	5,471	10,540	22,045	4,586	81,340
誘発雇用人数	人	64,130	9,066	17,466	36,531	7,600	134,793
1次雇用創出効果	人	54,054	7,642	14,722	30,792	6,406	113,615
2次雇用創出効果	人	10,076	1,424	2,744	5,740	1,194	21,178

図表 59 返還予定駐留軍用地の整備により発生する税収額推計結果（累積）

(単位：百万円)

			普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
整備段階	市税	個人市民税	20,501	2,898	5,583	11,678	2,429	43,089
		法人市民税	1,809	256	493	1,031	214	3,803
		小計	22,310	3,154	6,076	12,709	2,643	46,892
	県税	個人県民税	5,125	725	1,396	2,920	607	10,773
		法人県民税	658	93	179	375	78	1,383
		法人事業税	4,213	596	1,147	2,400	499	8,855
		小計	9,996	1,413	2,722	5,695	1,184	21,010
	国税	法人税	14,710	2,080	4,006	8,379	1,743	30,918
		所得税	14,607	2,065	3,978	8,321	1,731	30,702
		小計	29,317	4,145	7,984	16,700	3,474	61,620
		合計	61,623	8,712	16,782	35,104	7,301	129,522

2) 活動による直接経済効果と経済波及効果の推計結果

仮に返還予定駐留軍用地跡地のすべてにおいて、上記に想定した商業施設の建設と店舗等の立地が実現すると仮定した場合、跡地での商業販売活動等に伴う直接経済効果(年間販売額)は、年間約8,700億円、生産誘発額は年間約9,100億円規模となる。これにより発生が見込まれる税収は年間計約1,250億円となる見込みである。

なお、上記金額は、返還予定駐留軍用地の全てが那覇新都心並みに整備・発展するという前提に立ったものであり、実現に向けては、同額程度の県内経済の拡大、もしくは県内他地域からの需要移転が必要となる点に注意が必要である。

図表 60 返還予定駐留軍用地立地企業による販売活動等の直接経済効果(年間販売額)

	普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
年間販売額<税抜き>(注2)						
卸・小売業 百万円/年	158,853	20,819	37,023	69,446	23,202	309,343
サービス業 百万円/年	221,707	12,070	21,465	96,924	32,383	384,548
飲食業 百万円/年	71,597	22,854	40,640	31,300	10,458	176,849
小計 百万円/年	452,156	55,744	99,128	197,669	66,043	870,740

(注1)年間販売額は、商業地等m²当り年間販売額に「商業・業務地」「沿道型商業地」の合計面積を乗じて算出

(注2)キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧については北前地区のm²当り年間販売額を、また、普天間飛行場、牧港補給地区、那覇港湾施設については、那覇新都心地区のm²当り年間販売額を使用

図表 61 返還予定駐留軍用地立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果

指標	単位	普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
沖縄県内最終需要額	百万円	229,121	60,693	68,590	113,677	87,586	559,666
生産誘発額	百万円	371,638	99,937	112,942	184,386	142,065	910,969
1次生産誘発額	百万円	312,123	84,284	95,251	154,858	119,315	765,830
2次生産誘発額	百万円	59,516	15,653	17,690	29,528	22,751	145,138
営業余剰増加額	百万円	51,258	13,473	15,226	25,431	19,594	124,982
1次営業余剰増加額	百万円	40,077	10,532	11,903	19,884	15,320	97,715
2次営業余剰増加額	百万円	11,181	2,941	3,323	5,547	4,274	27,267
所得誘発額	百万円	102,401	26,932	30,437	50,806	39,145	249,721
1次所得誘発額	百万円	86,937	22,865	25,841	43,133	33,233	212,010
2次所得誘発額	百万円	15,464	4,067	4,596	7,672	5,911	37,711
誘発雇用人数	人	32,090	8,447	9,546	15,921	12,267	78,272
1次雇用創出効果	人	28,064	7,388	8,350	13,924	10,728	68,454
2次雇用創出効果	人	4,026	1,059	1,197	1,998	1,539	9,819

図表 62 返還予定駐留軍用地の販売活動等により発生する税収額推計結果

(単位:百万円)

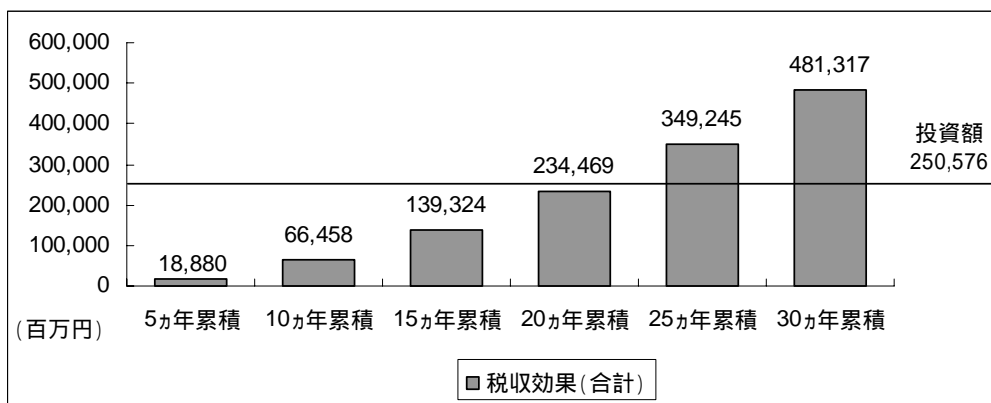
		普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計	
活動段階	市税	個人市民税	8,192	2,155	2,435	4,064	3,132	19,978
		法人市民税	1,726	454	513	856	660	4,208
		固定資産税	4,113	557	1,039	2,099	538	8,347
		小計	14,031	3,166	3,986	7,020	4,329	32,532
	県税	個人県民税	2,048	539	609	1,016	783	4,994
		法人県民税	628	165	187	312	240	1,531
		法人事業税	4,018	1,056	1,194	1,994	1,536	9,798
		小計	6,694	1,760	1,989	3,321	2,559	16,323
	国税	法人税	14,030	3,688	4,168	6,961	5,363	34,210
		所得税	5,837	1,535	1,735	2,896	2,231	14,234
		消費税	11,456	3,035	3,430	5,684	4,379	27,983
		小計	31,323	8,258	9,332	15,541	11,974	76,428
		合計	52,048	13,183	15,307	25,882	18,862	125,283

3) 財政的なバランス(代表的事例として普天間飛行場跡地の場合)

今後返還が予定される駐留軍用地跡地の整備は、これまでの駐留軍用地跡地整備に比較して多大な時間を要すると予想される。ここでは、普天間飛行場の返還予定駐留軍用地跡地整備のビルトアップのスピードが、那覇新都心地区や桑江・北前地区(北谷町)よりかなり遅くなると想定し、ビルトアップ率を2.5%とした。この率は、既存調査(平成18年度普天間飛行場跡地整備関連調査)において示されている普天間飛行場跡地における推計市街化速度(人口増圧力から推測)を当てはめたものである。

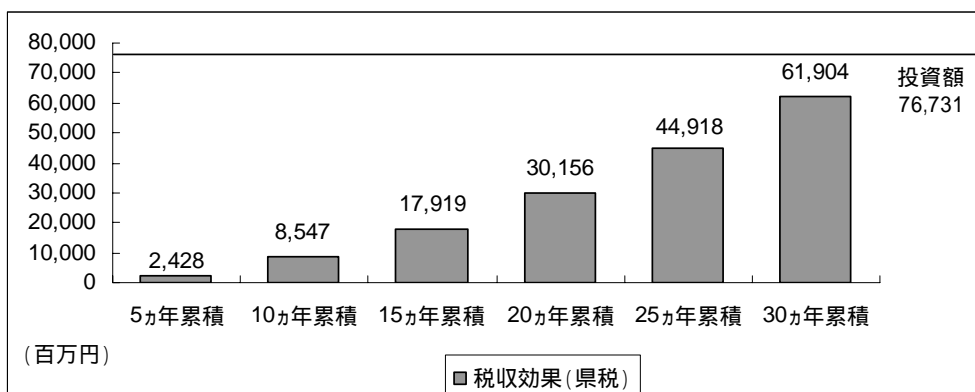
以上を前提として、返還予定駐留軍用地跡地整備に伴う財政バランスを累積で見ると、国・県・市合計および市レベルでは使用収益開始後20~25年の間において収入(税金)の累積が支出(地区整備事業費支出)合計を上回る結果となる。県レベルでは収入の累積が支出の累積を上回るまでに30年以上を要する。那覇新都心地区に比較して収入(税金)の累積が、地区整備事業費支出の累積額を上回る時期がかなり遅くなることが明らかとなる(那覇新都心のケースでは、国、県、市合計では使用収益開始後5~10年の間において、県レベルでは同15~20年の間において、市レベルでは同10~15年の間において、それぞれ税金の累積額が支出の累積額を上回る)。

図表 63 普天間飛行場跡地整備に係る投資額と税金の累積比較(国、県、市合計)



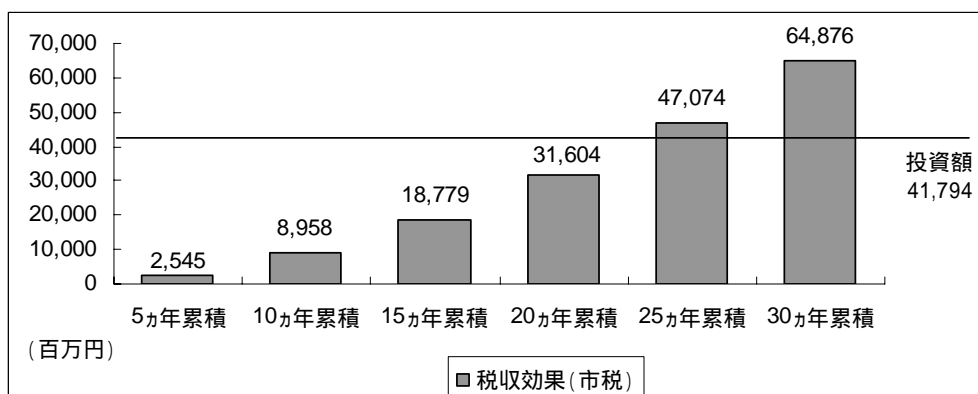
(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 64 普天間飛行場跡地整備に係る投資額と税収の累積比較 < 沖縄県 >



(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず
市、県、国の投資額の比率は、那覇新都心と等しいものとした

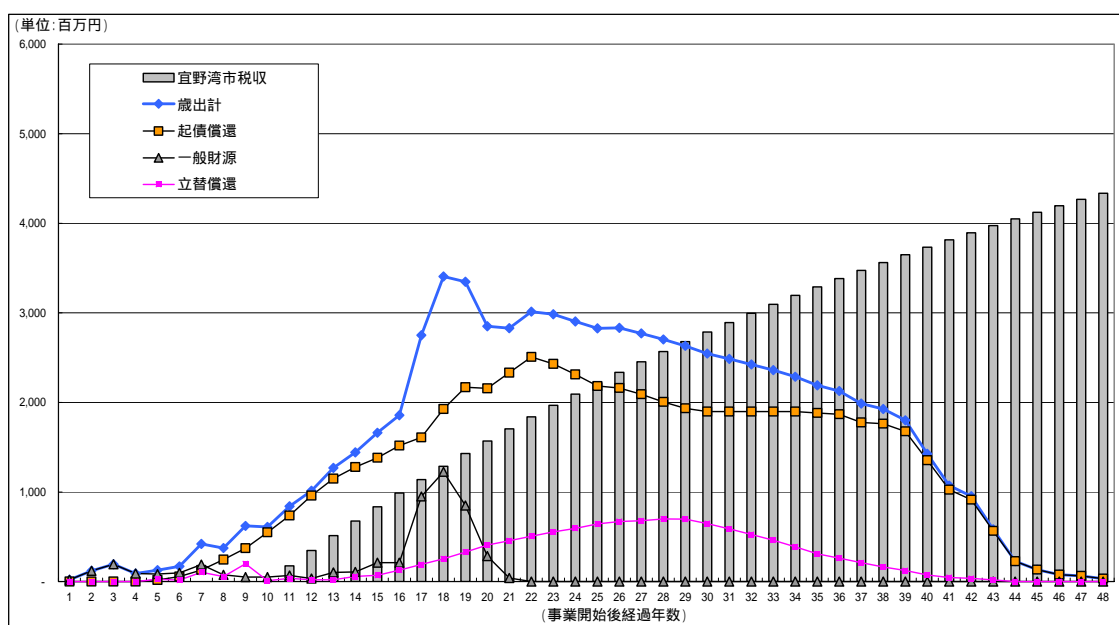
図表 65 普天間飛行場跡地整備に係る投資額と税収の累積比較 < 宜野湾市 >



(注) 宜野湾市税収は普天間基地跡地の「活動」による税収効果(市税)全体の50%(他市の市内自給率を参考に想定)とし、税収効果(市税)に乗じて算出
投資額は、金利や行政コスト等を含まず
市、県、国の投資額の比率は、那覇新都心と等しいものとした

このような返還予定駐留軍用地跡地利用のビルトアップが遅くなることは、自治体の財政に多大な影響を及ぼすことになる。例えば、普天間飛行場跡地の地区整備（区画整理事業+公共施設建設事業）による宜野湾市の財政負担と税収の関係を、那覇新都心地区整備にともなう那覇市の財政支出パターンをもとに比較すると下図表のとおりとなる。事業費の起債償還等による財政支出が大幅に減少する事業開始後 29 年目において、ようやく税収が支出を上回る結果となる。

図表 66 普天間飛行場跡地整備に伴う宜野湾市の財政支出と市税収入の推移（暫定推計）



(注1) 宜野湾市税収は、普天間飛行場跡地の「活動」による税収効果（市税）全体の50%（他市の市内自給率を参考に想定）とし、税収効果（市税）に乗じて算出。
 使用収益開始時期：那覇新都心同様、事業開始10年後と仮定
 ビルトアップ率：年間2.5%と仮定

(注2) 宜野湾市の年度別財政支出額については、「既返還跡地再開発事業等に関するデータ整理等業務」（沖縄県委託、平成13年3月）の那覇市のパターンを一部更新し活用した。なお、計測年次・対象が異なるため、同前データの財政支出額と、本調査における財政支出額は一致しない。

・ 駐留軍用地跡地利用からみた地域振興策の検討

1 . 基地跡地利用への取組みの考え方

1) 跡地利用の基本スタンス

既返還跡地の利用にともなう経済効果（直接経済効果 + 経済波及効果）の検討結果より、基地跡地利用は、中南部圏の市街地形成や経済活動に大きなプラスの経済効果をもたらしたことが明らかになった。

財政的な視点からみても、跡地の開発事業（土地区画整理事業や公共施設整備）への支出については国・県・市ともに相応の負担が発生するが、開発の経済効果により税収増がもたらされるため、中期的にみると（10～20年スパン）財政収入が支出を上回る状況がもたらされることが明らかになった。

ただし、次の点に留意する必要がある。

跡地利用によって、当該地区の周辺地域にマイナスの影響を及ぼす場合があるため、影響を緩和する手立てが必要になること（例：那覇新都心地区の成長と国際通り商店街の停滞）。

中長期的には財政的にプラスになるものの、（市の場合）財政支出の発生時期と経済効果発生（税収増効果）の時期がずれるため、地区の概成初期～中期段階においては、財政支出が税収による財政収入をかなり上回ること（財政負担が大きい）。今後の人口推移等を考慮し、地区整備のビルトアップ率が低くなると仮定すると、財政的にプラスになる時期が大幅に遅くなること。

こうした留意点があるものの、中長期的には駐留軍基地返還跡地を有効に利用していくことは、沖縄県中南部圏の良好なまちづくり、ならびに自立的経済構造の構築にとって極めて重要である。

したがって、今後返還が予定されている駐留軍用地跡地については、過去の経験を活かし、新しい時代に対応した開発事業方式の導入、周辺との共生などによって利用を推進していくことが望ましい。

2) 土地供給サイドからみた展望

以上のようなスタンスで跡地利用に取り組むにあたって、最も考慮すべき点は、以下に示す供給側の制約条件である。

今後「返還予定駐留軍用地」（普天間飛行場、キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧、牧港補

給地区、那覇港湾施設)が返還されると、中南部圏において大規模に新たな用地が供給されることになる。

仮にこれらの跡地が、土地区画整理事業等によりこれまでの返還跡地と同等の水準で開発されるとするならば、次のような住宅、商業・業務施設等の床面積が供給されると推測される。

- ・ 商業・業務系床面積：200.6万㎡
- ・ 中高層住宅戸数：約 14,400 戸
- ・ 低層住宅戸数：約 7,670 戸

商業・業務系(店舗、オフィス等)住宅系(集合住宅、一戸建て)ともに、現在の那覇新都心地区における集積量の約 4 から 6 倍という膨大な供給量になる。

図表 67 返還予定軍用地の宅地利用区別の建物延床面積の想定結果

		普天間飛行場	キャンプ桑江	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計	参考 那覇新都心
地区面積	ha	481	68	131	274	57	1,011	214
床面積合計	千㎡	2,080	308	560	1,130	298	4,376	896
商業・業務系床面積	千㎡	1,034	133	236	452	151	2,006	348
住宅系床面積	千㎡	794	150	275	575	125	1,919	427
(中高層住宅戸数)	戸	6,313	1,020	1,965	4,110	998	14,406	2,737
(低層住宅戸数)	戸	2,886	680	1,179	2,466	456	7,667	2,076
公共施設系床面積	千㎡	253	26	49	103	21	451	121

一方、中南部圏における人口増加やそれに伴う宅地需要の将来展望をみると、2000年から2029年までで約1,185haの新規の宅地需要が見込まれている。(「中南部都市圏住宅関連調査」平成16年3月、国土技術研究センター)

上記の5つの返還予定駐留軍用地だけで、ほぼこの需要量に匹敵することがわかる。しかし、将来の宅地供給は返還予定駐留軍用地からだけではなく、民間・公共からの宅地供給も相当程度発生すると予想される。このため、中南部圏全体では、今後20年程度のスパンでは宅地の供給量が需要量を大きく上回ると考えられる。

このため、返還跡地間での住宅や商業・業務機能をめぐる需要(パイ)を奪い合わないようにするために、立地需要の予測や跡地間での機能分担を踏まえた、長期的かつ広域的な跡地利用の戦略の立案が必要になる。

2. 今後の駐留軍用地の跡地利用の方向

上記1.の考え方を踏まえて、駐留軍用地の跡地利用は、以下の点に留意して進めることが望ましい。

駐留軍用地の跡地に新たな需要を生み出すような産業・機能等の導入を図り、駐留軍用地の跡地利用が、県内経済全体の拡大に資するようにする。

中南部圏全体で適切な土地利用が長期的に実現されるようにするための駐留軍用地の跡地利用を考える。

上記、を踏まえた中南部圏のビジョンを策定し、個々の跡地については、ビジョンとの整合を図りながら個性を活かした利用の方向性を確定する。

ビジョンの策定にあたっては、基本的な経済活動量である商業・業務、住宅等の中南部圏全体での需要を把握することとし、需要動向に柔軟に対応し、段階的な土地利用を可能にする仕組みの検討を行う。

ビジョンを共有し、それを確実に実現していけるようにするため、市町村間の調整のルールづくりを行う。

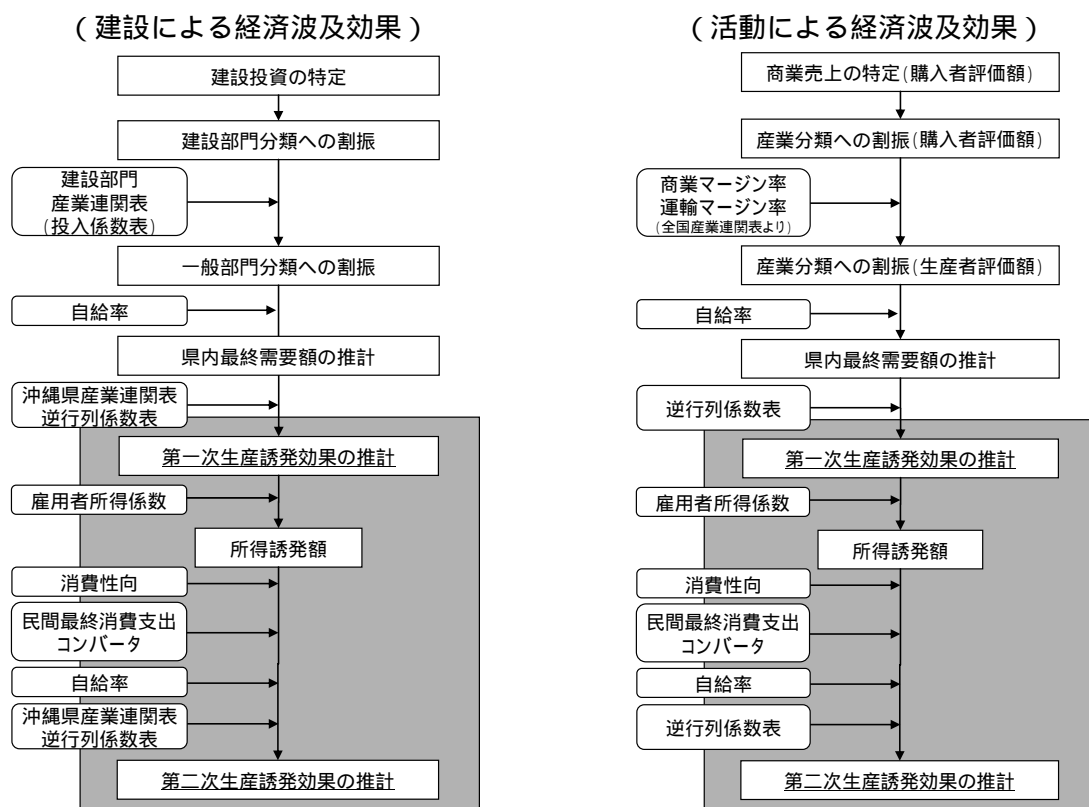
跡地利用の整備に際しては、その初期段階で地元自治体の急激な財政出動が生じる場合も予測されることから、財政面で配慮の必要がある。

駐留軍用地返還に伴い、一時的には経済へのマイナスの影響が想定される。跡地利用の経済波及はその効果が現れるまでに時間がかかることから、何らかの対応が必要である。

【参考】経済波及効果分析の用語集

- ・ **直接経済効果**：消費や投資などにより、事業者等に支払われる支出（需要発生額）。
- ・ **沖縄県内最終需要額**：直接経済効果のうち、沖縄県内における需要発生額。
- ・ **生産誘発額**：商品やサービス等への需要発生額を源泉として、経済的取引の連鎖により誘発された他の商品・サービスの生産額。
- ・ **営業余剰増加額**：上記の生産誘発により増加した企業の営業余剰（相当額）。
- ・ **所得誘発額**：上記の生産誘発により増加した雇用者所得（相当額）。
- ・ **誘発雇用人数**：生産誘発額を、雇用者1人あたり生産額で割ることで算出した、雇用増加相当人数。
- ・ **一次波及効果**：直接経済効果に伴い、消費や投資などによる商品やサービス等への需要発生額と、当該需要に伴う経済波及効果の合計。
- ・ **二次波及効果**：一次波及効果の結果、雇用者の所得が増加し、これにより増加が見込まれる個人による需要の発生額を源泉とした経済波及効果。

図表 68 駐留軍用地跡地利用事例における経済的効果測定の流れ（プラスの経済効果）



図表 69 駐留軍用地跡地利用事例における経済的効果測定のプロロー（マイナスの経済効果）

